

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMILIKAN APARTEMEN GREEN PARKVIEW DAAN MOGOT JAKARTA BARAT

Delzia Budi Febramitha

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: delzia.94215@yahoo.com

Abstract

In practice, the sale of many vertical house is done through the Sales and Purchase Binding Agreement, sales with this pattern are not only done in ordinary vertical house but also in owned vertical house. In the sale as long as the prospective buyer has not paid in full, the position concerned is only as a tenant. In connection with disputes between prospective buyers and developers regarding unit ownership F.203 Green Parkview Apartment. there are a number of things in question that is Who is the owner of unit F.203 Green Parkview Apartment, what is his authority, The research method is juridical-normative, analytical descriptive using secondary data, and analyzed qualitatively, so the conclusion is made using inductive logic Overall the authors argue that the owner of unit F.203 is a developer and its authority includes but is not limited to selling or transferring, including canceling the Sales and Purchase Binding Agreement.

Keywords: Vertical house; SPA; breach of contract;

Abstrak

Dalam praktek penjualan rumah susun banyak dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), penjualan dengan pola tersebut tidak hanya dilakukan pada rumah susun biasa tetapi juga pada Rusunami (Rumah Susun Milik). Dalam penjualan tersebut selama calon pembeli belum membayar lunas maka kedudukan yang bersangkutan hanya sebagai penyewa. Sehubungan dengan perselisihan antara calon pembeli dengan developer mengenai kepemilikan unit F.203 Apartemen Green Parkview ada beberapa hal yang dipersoalkan yaitu siapakah yang menjadi pemilik dari unit F.203 Apartemen Green Parkview, apakah yang menjadi kewenangannya. Metode penelitian yuridis-normatif, bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan data sekunder, dan dianalisis secara kualitatif, sehingga pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika induktif. Secara keseluruhan penulis berpendapat bahwa yang menjadi pemilik unit F.203 yaitu developer dan kewenangannya antara lain menjual atau memindahtangankan termasuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut.

Kata Kunci : Rumah susun; PPJB; wanprestasi;

A. Pendahuluan

Permasalahan umum yang dihadapi oleh kota besar di Indonesia adalah pertumbuhan jumlah penduduk perkotaan yang tinggi. Penyebabnya adalah pertumbuhan penduduk alamiah dan faktor urbanisasi. Kedua faktor penyebab ini pada akhirnya berdampak lahirnya berbagai persoalan di perkotaan seperti kurangnya ruang untuk kebutuhan perumahan (Prihatin, 2015).

Dalam hal ini Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan pedesaan.

Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2011). Perjalanan hidup seiring dengan bergulirnya waktu masa kini, serta serasa sangat cepat dan menyebabkan kita sering berpacu dengan waktu menuju masa depan.

Sehubungan dengan itu, perlu ada pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup, sehingga kehidupan tidak menjadi sesuatu yang statis. Makin lama terasa tantangan pembaharuan yang sudah diperhitungkan secara tetap dan cepat. Sehubungan dengan itu maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk (Sutedi, 2010):

- 1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- 2) Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang dan tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna. Untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan usaha penyedia perumahan yang layak.

Kebijakan di bidang perumahan merupakan perintah dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” (Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Dalam hal ini manusia mempunyai hak yang melekat pada dirinya sejak lahir hidup untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni serta lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Tingginya permintaan akan rumah tempat tinggal, keterbatasan lahan dan tingginya harga rumah, menyebabkan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta membuat kebijakan dengan membangun rumah susun dengan proporsi sebesar 40 persen (28.000 unit/tahun) untuk perumahan vertikal/rumah susun (Ririn, 2012).

Ada beberapa istilah dalam penyebutan rumah susun, seperti : rumah susun, *apartemen*, *flat*, *strata titedan condominium*, hal ini biasanya dilihat dari bentuk bangunan dan siapa penghuni dari rumah susun tersebut, misalnya mulai dari yang berkelas, biasa disebut apartemen/ *condominium* (untuk golongan menengah keatas) maupun yang sederhana yang biasa disebut Rusun (Rumah Susun) untuk golongan menengah kebawah. Namun demikian, apapun istilah-istilah yang ada dalam masyarakat tentang rumah susun tersebut, apakah itu *rumah susun*, *strata title*, *apartemen*, *flat* dan *condominium*, yang biasanya dilihat dari bentuk bangunan dan siapa penghuni dari rumah susun tersebut, baik yang berkelas seperti apartemen/*condominium* (Cholifah, 2019).

Untuk istilah apartemen, perlu diketahui bahwa apartemen merupakan salah satu bentuk rumah susun di mana terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian - bagiannya pula dan hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang dipergunakan secara terpisah. (Murhaini, 2015) kemudian yang sederhana yang biasa disebut Rusun (Rumah Susun), dalam bahasa hukumnya tetaplah disebut sebagai “Rumah Susun”, karena mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS) hunian yang dilengkapi dengan “bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama” (Cholifah, 2019).

Salah satu model rumah susun yang dibangun adalah Rusunami (Rumah Susun Milik), yaitu rumah susun yang dibangun oleh pemerintah dimana untuk dapat memiliki unit sarusun calon pembeli harus mencicil harga pembelian unit yang bersangkutan. Selama belum dibayar lunas, calon pemilik hanya sebagai penyewa. yang bersangkutan baru dapat memiliki unit tersebut ketika sudah dilakukan pelunasan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti telah terjadi pemindahan hak.

Kerangka Teori

Teori – teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah pertama, teori perjanjian. Perikatan yang lahir karena perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta, yaitu adanya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan causa (sebab) yang halal. Teori perjanjian ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisis isi atau substansi perjanjian pendahuluan dalam PPJB untuk melihat norma - norma hukum yang diharuskan oleh KUHPerduta. Oleh karena itu, teori ini diperlukan untuk menganalisis perjanjian yang dibuat oleh para pihak apakah sudah sesuai dengan norma-norma yang diatur dalam KUHPerduta dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan maupun kepatutan (Simamora, Kamello, Sembiring, & Leviza, 2015).

Kedua, teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menegaskan bahwa keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan (Ali, 2002). dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPPerdata serta hak dan kewajiban dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk prestasi bahkan saat salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak.

Dalam praktek, penjualan rumah susun banyak dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum pelaksanaan PPJB dibuat dalam bentuk perjanjian baku sehingga seringkali memiliki perbedaan isi dan redaksional, namun secara umum memiliki substansi yang sama (Brahmanta, R, & Sarjana, 2016). Demikianpula dengan penjualan Apartemen Green Parkview oleh PT. Inten Cipta Sejati yang terletak di Daan Mogot Jakarta Barat. dimana dalam penjualan Apartemen tersebut pihak penjual dan calon pembeli terikat dalam hubungan hukum dalam bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Salah satu calon pembeli adalah DR. drh. R Wendeilyna S., M.Si yang melakukan PPJB dengan pihak developer untuk membeli unit F. 203 Apartemen Green Parkview.

Dalam perjalanan penyelesaian pelunasan harga pembelian terjadi persoalan di mana pihak PT. Inten Cipta Sejati selaku developer mengganti silinder kunci unit apartemen dengan alasan penghuni unit yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB). Terhadap penggantian silinder kunci tersebut pihak penghuni merasa berkeberatan dan melaporkan perbuatan developer kepada pihak yang berwajib atas dasar perbuatan perusakan. Argumentasi yang disampaikan oleh penghuni bahwa silinder kunci itu adalah kepunyaan atau milik dari yang bersangkutan.

Permasalahan

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Siapakah yang menjadi pemilik dari unit F.203 Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat?

2. Apakah yang menjadi kewenangan dari pemilik unit Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat?

Kebaharuan/Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini memiliki perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya seperti halnya penelitian yang dilakukan oleh Emma Diana Yuniastuti yang membahas jurnal mengenai Kepemilikan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Ganti Rugi Revitalisasi Rumah Susun di Kota Palembang Dalam penelitian ini penulis membahas permasalahan yaitu Bagaimana fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap kepemilikan Rumah Susun di Kota Palembang, yang akan di Revitalisasi di kaitkan dengan ganti rugi dan Bagaimana bentuk dan pelaksanaan ganti rugi bagi pemilik Satuan Rumah Susun sehubungan dengan Revitalisasi Rumah Susun di Kota Palembang. Selanjutnya salah satu penelitian yang pernah di tuliskan dalam bentuk jurnal adalah yang dilakukan oleh Sekhar Chandra Pawana yang membahas jurnal mengenai Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik sebagai sebuah panjer. Dalam penelitian ini penulis membahas permasalahan yaitu bagaimana konsepsi perjanjian pengikatan jual beli rumah susun milik sebagai sebuah panjer. Selain dua penelitian tersebut, penulis memberikan salah satu contoh jurnal lain sebagai bentuk orisinalitas penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Siti Nur Janah dengan judul jurnal Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga negara Asing di Indonesia dan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini adalah bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun yang diberikan kepada warga negara asing di Indonesia.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian yang ditulis dalam bentuk jurnal dengan judul Analisis Yuridis Terhadap Pemilikan Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat yang akan membahas permasalahan yaitu siapakah yang menjadi pemilik dari unit F.203 Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat dan apakah yang menjadi kewenangan dari pemilik unit Apartemen Green Parkview. Perbedaan dalam penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian sebelumnya adalah bahwa penelitian sebelumnya yaitu oleh Emma Diana Yuniastuti melakukan titik tekan pada Bentuk Ganti Rugi kepada Pembeli (Pemilik) Satuan Rumah Susun di Kota Palembang yang terkena revitalisasi karena pemerintah kota Palembang menganggap PPJB merupakan alas hak bagi pembeli (Yuniastuti, 2011). Penelitian yang dilakukan oleh Sekhar Chandra Pawana hanya membahas secara umum mengenai kedudukan PPJB dimana bukanlah sebuah panjer apabila isi dari PPJB terdapat uang muka yang mengurangi harga beli atas objek jual beli yaitu rumah susun milik (Pawana,

2019). selain itu jurnal yang ditulis oleh Siti Nur Janah membahas mengenai status kepemilikan atas satuan rumah susun yang diberikan kepada warga negara asing di Indonesia dengan status Hak Pakai atas Tanah Negara dengan tanda bukti kepemilikan atas Sarusun berupa SHM Sarusun dengan ketentuan menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku (Janah, 2007). sedangkan, penulis dalam hal ini melakukan penelitian terhadap hak kepemilikan unit F.203 Apartemen Green Parkview dengan adanya wanprestasi yang dilakukan pembeli (penghuni) yang mengakibatkan dilakukan pembatalan PPJB oleh pihak developer.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan dan/atau data sekunder. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian untuk menggambarkan secara lengkap karakteristik atau ciri - ciri dari suatu keadaan, perilaku pribadi, perilaku kelompok tanpa melalui hipotesis dan memperoleh data mengenai hubungan antara suatu gejala dengan gejala yang lain (Soerjono. Soekanto, 2014).

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Hak Kepemilikan atas Unit F.203 Apartemen Green Parkview

Sehubungan dengan sengketa kepemilikan atas unit F.203 Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat antara PT. Inten Cipta Sejati (PT.ICS) selaku developer dengan salah satu calon pembeli yaitu Wendeilyna Simamarta status kepemilikan tersebut masih menjadi hak dan kewenangan dari pihak developer. Hal yang menjadi pertimbangan adalah:

a. Apartemen Green Parkview merupakan Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik)

Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*) maka antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Di sini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama (Suharto, Badriyah, & Kashadi., 2019). pemilikan satuan rumah susun meliputi pula pemilikan oleh bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian dalam pemilikan satuan rumah susun termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak perlu didahului oleh adanya hubungan hukum diantara para pemiliknya (Hutagalung, 2002a).

Untuk dapat memiliki dan menguasai satuan rumah susun, setiap orang dapat memperolehnya melalui jual beli yaitu penjualan atas unitnya dan tanah bersamanya. Dalam hal ini menurut konsepsi Hukum Tanah Nasional apabila kita melakukan perbuatan hukum menyangkut tanah berarti tunduk pada ketentuan Hukum Tanah Nasional yang ada di UUPA. Penjualan apartemen termasuk tanah bersamanya yaitu hal yang dilakukan sesuai ketentuan UUPA. Menurut konsepsi Hukum Tanah Nasional, pengertian jual beli didasarkan pada pengertian jual beli menurut hukum adat. Pengertian jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama - lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual yang dilaksanakan secara terang dan tunai (Sihombing, 2009).

Dalam Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) pemilikan satuan rumah susun dilakukan melalui proses angsuran dimana selama belum dibayar lunas harga pembeliannya maka penghuni hanya bertindak sebagai penyewa. Pihak calon pembeli baru dapat dikatakan sebagai pemilik pada saat pelunasan dilakukan dan diikuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Kemudian ditambah dengan ketentuan berdasarkan Pasal 3 ayat (4) PPJB mengenai pembayaran dilakukan dengan tunai bertahap, berlaku ketentuan sebagaimana telah diatur dalam jadwal pembayaran yang telah disetujui dan ditandatangani para pihak. bahwa apabila setelah serah terima unit pembayaran belum lunas maka status unit hanya pinjam pakai.

Dengan demikian karena pembeli belum melakukan pelunasan angsuran pembayaran ditambah sampai dengan saat ini tidak ada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) maka dianggap belum terjadi pemindahan hak. Akibat hukumnya si calon pembeli tidak diperkenankan menjual atau mengalihkan kepada pihak ketiga. Selain itu karena penjualan Apartemen Green Parkview dilakukan atas dasar penjualan *off-plan* maka pemindahan hak baru terjadi setelah bangunan selesai dibangun, adanya pelunasan pembayaran, dan serah terima kunci yang diikuti dengan AJB.

b. Penjualan *pre project selling* / *Off-Plan*

Kebanyakan dalam praktek dilapangan proses jual beli Rumah Susun Milik dilakukan dengan sistem penjualan *pre project selling* yaitu jual beli yang dilakukan sebelum bangunan terbangun (Pawana, 2019). Penjualan rumah susun secara *off-plan* oleh developer dilakukan atas dasar Pasal 42-43 UURS. Berdasarkan ketentuan Pasal 42

UURS, penjualan unit Apartemen Green Parkview dapat dilakukan dengan cara *off-plan* dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Kepastian peruntukan ruang;
- 2) Kepastian hak atas tanah;
- 3) Kepastian status penguasaan rumah susun;
- 4) Perizinan pembangunan rumah susun; dan
- 5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Persyaratan lain yang juga harus dipenuhi oleh pengembang atau developer adalah bahwa penjualan tersebut harus dilakukan dalam suatu PPJB dimana segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan mengikat sebagai PPJB oleh para pihak (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 2011).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian kesepakatan para pihak mengenai rencana para pihak yang akan melakukan jual beli dan mengatur tentang hak dan kewajiban sehingga bisa memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya (Kallo, 2009). Berdasarkan SK Menpera Nomor 11/KPTS/1994 Hal-hal yang diatur didalam PPJB Apartemen Green Parkview yang dibuat dan ditandatangani oleh Wendeilyna Simarmata dan developer antara lain:

- 1) Objek Perjanjian yaitu unit F.203 yang terletak di lantai 2 dengan tipe 2 BR menghadap utara.
- 2) Luas Satuan Rumah Susun yaitu 33,75 M² (Tiga Puluh Tiga Koma Tujuh Lima Meter Persegi)
- 3) Harga Jual atas unit sarusun yang telah disepakati oleh para pihak sebesar Rp. 144.000.000 (seratus empatpuluh empat juta rupiah) harga tersebut tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya *developing* sebagaimana yang tercantum dalam surat pesanan.
- 4) Pembayaran dilakukan dengan cara Tunai Bertahap sebagaimana telah diatur dalam jadwal pembayaran yang telah disetujui dan ditandatangani para pihak dengan ketentuan dalam jadwal pembayaran angsuran Apartemen Green Parkview sebagai berikut:
 - a) Pembayaran akan dilakukan dalam jangka waktu 3 Tahun sampai dengan 14 Juli 2013.
 - b) Pembayaran angsuran setiap bulannya Rp. 5.544.000.000 (Lima juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah)

- c) Apabila setelah serah terima unit pembayaran belum lunas, maka status unit hanya pinjam pakai.
- 5) Mengenai keterlambatan pembayaran akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam PPJB.
- 6) Pernyataan Jaminan pihak kedua salah satunya adalah Pihak kedua akan melaksanakan kewajibannya untuk melunasi nilai pengikatan dan atau biaya-biaya lainnya sesuai dengan cara-cara dan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian ini, kemudian Pihak kedua akan selalu mematuhi seluruh peraturan dalam hal perbaikan dan atau perubahan unit sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian ini.
- 7) Mengenai penyerahan unit dan penyerahan kondisi unit sarusun Green Parkview apabila pihak kedua belum melunasi uang muka atau jika pihak kedua membeli dengan cara tunai bertahap dan belum melunasi seluruh pembayarannya, maka penyerahan yang dilakukan adalah penyerahan kondisi unit.
- 8) Sanksi mengenai keterlambatan pembayaran dan denda meliputi sebagai berikut:
- a) Jika pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar uang muka, maka pihak kedua dikenakan denda sebesar 1 ‰ (satu per seribu) per hari dari uang muka yang jatuh tempo yang belum dibayarkan berikut denda-denda (jika ada) yang harus dibayar sekaligus.
- b) Denda keterlambatan dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran nilai pengikatan tersebut sampai dengan tanggal dimana pihak kedua membayar dan melunasi angsuran yang terhutang.
- c) Jika pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban untuk melaksanakan kewajiban untuk membayar kewajiban sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (4) butir c dalam PPJB, maka pihak pertama atau badan pengelola berhak dan berwenang untuk mematikan aliran listrik, air, sambungan telepon dan melarang menggunakan fasilitas umum di dalam lingkungan sarusun.
- 9) Cidera Janji dan Akibatnya, Berakhirnya Perjanjian

Salah satu peristiwa cedera janji yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian yaitu sebagai berikut: apabila keterlambatan melebihi 30 hari kalender, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya dan pihak pertama berhak untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1267 KUH Perdata,

dan pihak pertama hanya mengembalikan 50% (lima puluh persen) Dari uang yang telah diterima pihak pertama setelah dikurangi:

- a) Biaya administrasi
- b) Biaya pemasaran Unit sarusun dan
- c) Uang tanda jadi menjadi milik pihak pertama.

Kemudian apabila pembatalan perjanjian terjadi sedangkan unit sudah ditempati oleh pihak kedua, maka terhitung sejak terjadinya pembatalan, pihak kedua wajib mengembalikan Unit beserta seluruh kunci-kunci dan kelengkapan lainnya (bila ada) dalam keadaan kosong tanpa penghuni, baik, bersih, layak huni dan lengkap sebagaimana keadaan pada saat serah terima, bila terdapat kerusakan, biaya yang timbul berkenaan dengan pengosongan dan tunggakan kewajiban sepenuhnya menjadi tanggungan pihak kedua.

10) Mengenai pengalihan unit Sarusun

Pihak kedua sebelum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada pihak pertama, tidak diperkenankan untuk mengalihkan pemesanan unit sarusun termasuk mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya kepada pihak ketiga atau pihak lain, namun apabila hal tersebut dilakukan oleh pihak kedua Karena satu dan lain hal, maka dengan tidak mengurangi hak pihak kedua sebagai pemesan atau pembeli, segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan peralihan tersebut menjadi beban dan tanggungan pihak kedua, oleh karenanya ketentuan-ketentuan dan teknis pelaksanaannya baik peralihan dan yang dibuat dibawah tangan maupun dalam akta notarial, serta pembayaran biaya pengalihan menjadi tanggung jawab pihak kedua selaku pemesan atau pembeli pertama dan pihak ketiga atau pihak lain selaku pemesan atau pembeli terakhir.

Hubungan hukum yang terjadi antara calon pembeli dan PT Inten Cipta Sejati (PT ICS) selaku developer didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). berangkat dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka perjanjian tersebut berlaku mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak. Artinya ketika calon pembeli dengan developer melakukan perjanjian dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka PPJB yang dibuat tersebut berlaku mengikat sebagai undang-undang.

Mengikatnya PPJB juga dilandasi oleh asas konsesualisme yang merumuskan kehendak atau kesepakatan para pihak sebagai dasar lahirnya perjanjian. Asas konsesualisme dapat dilihat dari bukti pembubuhan tanda tangan dari para pihak dalam

PPJB. Artinya calon pembeli dengan developer telah sepakat melakukan perjanjian dan kedua belah pihak setuju untuk menandatangani perjanjian tersebut dengan PPJB.

c. Adanya pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh penghuni

Menurut Handri Raharjo Perikatan tidak dirumuskan dalam undang-undang namun menurut ilmu pengetahuan, yang dimaksud dengan perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak antara lapangan harta kekayaan dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berkewajiban berprestasi (Raharjo, 2009).

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Setiawan, I, 2016). Sedangkan menurut CST Kansil, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini ditimbulkan sesuatu peristiwa berupa hubungan hukum tersebut dinamakan perikatan, yaitu suatu perikatan yang lahir dari perjanjian (Kansil, 2004). Terkait dengan PPJB, faktanya ada perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan pihak penghuni atau calon pembeli. seperti diketahui bahwa dalam PPJB calon pembeli berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran angsuran tepat waktu sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam perjanjian, akan tetapi penghuni unit F.203 tidak menyelesaikan pembayaran atas unit yang dihuninya tersebut. Hal-hal yang menjadi dasar bahwa ada pelanggaran perjanjian dapat dilihat pada Pasal - Pasal berikut:

- 1) Pasal 3 ayat (3) PPJB, menyatakan bahwa apabila pihak kedua dengan alasan apapun tidak memenuhi kewajiban pembayaran lunas atas harga jual maka pihak pertama berhak mengakhiri perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak.
- 2) Pasal 3 ayat (4) PPJB, mengenai pembayaran dilakukan dengan tunai bertahap, berlaku ketentuan sebagaimana telah diatur dalam jadwal pembayaran yang telah disetujui dan ditandatangani para pihak.
- 3) Pasal 11 ayat (2) PPJB, apabila pihak kedua dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada pihak pertama, maka terhadap pihak kedua akan dikenakan denda keterlambatan sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian ini.

- 4) Pasal 11 ayat (3) PPJB, apabila keterlambatan melebihi 30 hari kalender, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya dan pihak pertama berhak untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, dan pihak pertama hanya mengembalikan 50% (lima puluh persen) Dari uang yang telah diterima pihak pertama setelah dikurangi:
- a) Biaya administrasi
 - b) Biaya pemasaran Unit sarusun dan
 - c) Uang tanda jadi menjadi milik pihak pertama.
- 5) Pasal 11 ayat (4) PPJB, Apabila pembatalan perjanjian terjadi sedangkan unit sudah ditempati oleh pihak kedua, maka terhitung sejak terjadinya pembatalan, pihak kedua wajib mengembalikan Unit beserta seluruh kunci-kunci dan kelengkapan lainnya (bila ada) dalam keadaan kosong tanpa penghuni, baik, bersih, layak huni dan lengkap sebagaimana keadaan pada saat serah terima, bila terdapat kerusakan, biaya yang timbul berkenaan dengan pengosongan dan tunggakan kewajiban sepenuhnya menjadi tanggungan pihak kedua.

Dalam perjanjian berdasarkan PPJB ternyata apa yang seharusnya menjadi kewajiban penghuni tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Dalam hal penghuni belum menyelesaikan angsuran pembayaran selama kurang lebih 14 bulan berdasarkan Kartu Piutang Konsumen. Kemudian dalam hal ini penghuni telah melewati keterlambatan pembayaran melebihi 30 hari kalender maka dapat dikatakan bahwa penghuni telah melalaikan kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjian kedua belah pihak berdasarkan PPJB. Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.) :

“Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Berdasarkan ketentuan diatas seharusnya developer ataupun kuasa hukumnya tidak perlu melakukan somasi. Atas dasar penghuni telah wanprestasi maka seharusnya ketika penghuni sudah tidak lagi memenuhi kewajiban-kewajibannya atas lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian maka penghuni sudah dapat dinyatakan wanprestasi. Untuk itu dapat dikenakan sanksi pembatalan perjanjian.

Tetapi Dalam hal ini sebelum pembatalan perjanjian developer tetap memberikan surat peringatan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali kemudian surat undangan sebanyak 2 (dua) kali akan tetapi tetap tidak adanya itikad baik dari penghuni untuk menanggapi dan membahas secara langsung penyelesaian pembayaran unit F.203 yang ia huni tersebut kemudian juga tidak adanya komunikasi dua arah dari penghuni kepada developer. Maka dalam hal ini penghuni sudah sangat jelas telah wanprestasi. Ada empat bentuk yang menyatakan bahwa seseorang dinyatakan wanprestasi yaitu (Subekti, 2005):

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tindakan yang dilakukan oleh penghuni dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dimana melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, karena setelah developer melakukan verifikasi pada rekening koran sebelum pembatalan PPJB pada tanggal 17 Juli 2013 penghuni melakukan transfer ke bank penampung developer tetapi tidak sesuai dengan jumlah yang seharusnya dibayar oleh penghuni sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian. Berdasarkan Surat Tanggapan atas Surat tertanggal 4 Mei 2016 dari Kantor Hukum Sahala Siahaan.

Kemudian berdasarkan salah satu asas hukum perjanjian penghuni telah melanggar asas itikad baik, dalam hal ini berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi dari perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Dimana pihak calon pembeli tidak adanya itikad baik untuk menanggapi surat peringatan dan surat undangan dari pihak developer dalam permasalahan pembayaran angsuran unit F.203 yang dihuninya tersebut dalam artian tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban yang telah diperjanjikan dalam PPJB.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sebagai akibat dari tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana diperjanjikan, maka developer dapat menjatuhkan sanksi berupa pembatalan perjanjian dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (3) PPJB, apabila keterlambatan melebihi 30 hari kalender, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya dan pihak pertama berhak untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan melepaskan ketentuan dalam

Pasal 1267 KUH Perdata. Atas pembatalan perjanjian, pihak debitur memperoleh pengembalian uang sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah disetorkan setelah dikurangi biaya biaya sebagai berikut:

- a) Biaya administrasi
- b) Biaya pemasaran Unit sarusun dan
- c) Uang tanda jadi menjadi milik pihak pertama.

Meskipun sudah dibatalkannya perjanjian, debitur masih melakukan pembayaran dalam bentuk transfer. Jadi dalam hal sudah dilakukannya pembatalan perjanjian maka pembayaran yang dilakukan oleh penghuni bukan sebagai pembayaran unit F.203 dan bukan bukti penghuni telah melunasi seluruh pembayaran angsuran unit yang bersangkutan. atas dasar ketentuan Pasal 11 ayat (3) PPJB membuktikan bahwa ketika pihak developer sudah memberikan surat pembatalan perjanjian maka sejak saat itu hubungan hukum antara PT.ICS dengan Wendeilyna Simamarta telah hapus dan penghuni tidak lagi terikat untuk melakukan kewajiban - kewajibannya dalam PPJB. kemudian sejak dilakukannya pembatalan perjanjian terhadap pembayaran-pembayaran yang sudah dilakukan sejak awal pembayaran sampai dengan pembatalan perjanjian harus di perhitungkan. jika ada selisih maka selisih pembayaran tersebut harus dikembalikan oleh developer selaku kreditur kepada pihak debitur tersebut.

2. Kewenangan pemilik Unit F.203 Apartemen Green Parkview

Karena kepemilikan atas unit yang bersangkutan masih berada dibawah penguasaan developer maka yang bertindak selaku pemilik adalah developer. Menurut Arie S Hutagalung, hak dari para pemilik satuan rumah susun antara lain (Hutagalung, 2002b):

1. Menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya, serta menggunakan bagian-bagian bersama, benda-benda bersama, dan tanah bersama masing - masing sesuai dengan peruntukannya;
2. Menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah bersamanya;
3. Menunjuk HMSRS yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan dibebani Hak Tanggungan (Hipotik) atau Fidusia;
4. Memindahkan HMSRS tersebut kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar atau hibah;
5. Mengalihkan kepada ahli warisnya, karena HMSRS dapat beralih karena pewarisan.

Dengan demikian kewenangan dari developer selaku pemilik dalam sengketa kepemilikan unit tersebut yaitu untuk melakukan apapun terhadap unit yang bersangkutan yaitu diantaranya menjual atau memindahtangankan termasuk membatalkan PPJB, menyuruh penghuni untuk mengosongkan unit F.203 atas dasar telah dilakukan pembatalan perjanjian secara sepihak. Hal tersebut telah disepakati para pihak dalam PPJB yaitu berdasarkan Pasal 11 ayat (4) PPJB, Terhitung sejak terjadinya pembatalan, pihak kedua wajib mengembalikan unit beserta seluruh kunci-kunci dan kelengkapan lainnya dalam keadaan kosong tanpa penghuni, baik, bersih, layak huni dan lengkap sebagaimana keadaan pada saat serah terima.

Tetapi dalam hal tersebut sudah diberikannya surat pemberitahuan untuk mengosongkan unit tersebut tetapi tidak ada tanggapan dari penghuni dan ia masih tetap tinggal di unit F.203 tersebut maka berdasarkan hal tersebut pihak developer melakukan penggantian silinder kunci unit F.203 yang dihuni oleh penghuni tersebut karena developer sebagai pemilik berwenang untuk mengamankan asset miliknya agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas dan dengan alasan yang disampaikan oleh pihak penghuni, mengapa ia mengajukan upaya hukum terkait dengan penggantian silinder kunci unit yang dihuninya sebenarnya ia tidak mempunyai dasar atas itu karena yang mempunyai kewenangan untuk melakukan apapun terhadap unit yang bersangkutan itu adalah pemilik yaitu developer. Pihak penghuni tidak mempunyai kewenangan karena ia hanya sebagai orang yang menghuninya dan menempati saja, untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang terkait dengan penguasaan unitnya itu tetap berada dibawah kewenangan developer.

Jadi untuk melakukan perbuatan - perbuatan seperti halnya melakukan penggantian silinder kunci yang sebelumnya juga dilakukan oleh pihak penghuni maka harus melapor kepada pihak developer sebagai pemilik terlebih dahulu. Ketika pihak penghuni sebagai penyewa dalam hal belum melunasi angsuran unit F.203 maka ia belum berwenang melakukan apapun terhadap unit yang bersangkutan. jadi dalam hal developer masih sebagai pemilik atas unit yang bersangkutan developer berwenang untuk mengamankan asset miliknya agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

Kemudian mengenai pengakuan dari penghuni yang akan mengalihkan penguasaan atas unit F.203 kepada pihak ketiga pada tahun 2014 awal. Berdasarkan SK Menpera Nomor 11/KPTS/1994 dalam hal kewajiban pemesan menyatakan bahwa Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.(Surat

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun., 1994)

Dalam hal tersebut diatas dipertegas dalam Pasal 15 ayat (1) PPJB bahwa sebelum penghuni menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada developer, penghuni tidak boleh mengalihkan pemesanan unit sarusun termasuk mengalihkan hak-hak dan kewajibannya kepada pihak ketiga atau pihak lain, namun apabila hal tersebut dilakukan oleh penghuni sebagai pemesan atau pembeli karena satu dan lain hal segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan peralihan tersebut menjadi beban dan tanggungan pihak kedua dan pihak ketiga atau pihak lain selaku pemesan atau pembeli terakhir.

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah penulis sampaikan, maka kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Pertama, status kepemilikan tersebut masih menjadi hak dan kewenangan dari pihak developer. Hal yang menjadi pertimbangan adalah Apartemen Green Parkview merupakan Rusunami, untuk pemilikan satuan rumah susun yang dilakukan melalui proses angsuran, Penjualan tersebut didasari dengan PPJB yang bukan merupakan bukti adanya pemindahan hak jual beli karena PPJB merupakan perjanjian kesepakatan para pihak baru akan dilakukannya jual beli. Dalam jadwal pembayaran angsuran Apartemen Green Parkview bahwa apabila setelah serah terima unit pembayaran belum lunas maka status unit hanya pinjam pakai. Kemudian adanya pelanggaran perjanjian yang dilakukan penghuni yang ada dalam Pasal 3 ayat (3), Pasal 3 ayat (4), Pasal 11 ayat (2), Pasal 11 ayat (3), Pasal 11 ayat (4) PPJB. Penghuni tidak melakukan kewajibannya menyelesaikan pembayaran angsuran unit yang dihuninya sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dalam perjanjian ditambah sampai dengan lewatnya waktu yaitu 14 bulan. developer sudah berupaya memberikan 2 kali surat peringatan pembayaran dan 2 kali surat undangan tetapi tidak adanya tanggapan langsung dari penghuni kemudian karena tidak adanya itikad baik dari penghuni atas pelanggaran perjanjian tersebut maka developer mengakhiri PPJB secara sepihak.

Kedua, Mengenai kewenangan pemilik unit Apartemen Green Parkview Karena kepemilikan atas unit yang bersangkutan masih berada dibawah penguasaan developer maka yang bertindak selaku pemilik adalah developer. Dengan demikian kewenangan developer selaku pemilik dalam sengketa kepemilikan unit F.203 tersebut yaitu menjual atau memindahtangankan termasuk membatalkan PPJB tersebut, menyuruh penghuni untuk

mengosongkan unit F.203 atas dasar telah dilakukan pembatalan perjanjian dan melakukan penggantian silinder kunci unit F.203 untuk mengamankan asset miliknya agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Hutagalung, A. S. (2002a). *CONDOMINIUM dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Kallo, E. (2009). *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Cet. 1)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Kansil, C. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grafika.
- Murhaini, S. (2015). *Hukum Rumah Susun; Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*. Jawa Timur: Laksbang Grafika.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Setiawan, I, K. (2016). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sihombing, I. E. (2009). *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan 2009*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2011). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen (Cetakan pe; Tarmizi, ed.)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki., & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.

Peraturan Perundang - undangan

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. , (1994).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. , (2011).
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. , (2011).
Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. , (1945).

Jurnal

- Cholifah, H. (2019). Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun. *Kenotariatan*, 1((No. 1, April)), p.59. Retrieved from <https://jurnal.narotama.ac.id/index.php/jurtama/article/view/805/512>
- Brahmanta, G. A., R. I., & Sarjana, I. M. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan dengan Pihak Pengembang di Bali. *Acta Comitatus: Hukum Kenotariatan*, p.217. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/24953/16186>
- Janah, S. N. (2007). *STATUS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN*. (26), 489–497.
- Pawana, S. C. (2019). KONSEPSI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MILIK SEBAGAI SEBUAH PANJER. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 4((No. 2, November)), p.4. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p15>
- Prihatin, R. budi. (2015). Alih Fungsi Lahan di Perkotaan. *Masalah-Masalah Sosial*, 6((No. 2, Desember)), p.105. Retrieved from <http://jurnal.dpr.go.id/index.php/aspirasi/article/view/507/pdf>
- Ririn, A. (2012, November). Penanganan Perumahan & Permukiman di DKI Jakarta. *VIVAnews*. Retrieved from <https://m.viva.co.id/berita/nasional/365055-penanganan-perumahan-permukiman-di-dki-jakarta>
- Simamora, N. A., Kamello, T., Sembiring, R., & Leviza, J. (2015). ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN (VOOR OVEREENKOMST) PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SIMALUNGUN NO 37/PDT/PLW/2012/SIM). *Privat Law*, 3((No.3, November)), p.87. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/14284-ID-asas-itikad-baik-dalam-perjanjian-pendahuluan-voor-overeenkomst-pada-perjanjian.pdf>
- Suharto, R., Badriyah, S. M., & Kashadi. (2019). Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia. *Law, Development & Justice Review*, 2(Mei), p.25. Retrieved from <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/5137/2745>
- Yuniastuti, E. D. (2011). *DI KOTA PALEMBANG Oleh : A . Pendahuluan Rumah susun di Kota Palembang di bangun karena adanya peristiwa besar , terjadinya kebakaran hebat yang*

menghanguskan 4 perkampungan sekaligus di kawasan 24 Ilir , 23 Ilir , 22 Ilir dan 26 Ilir pada tahun 1981 . De. 1–23.