

Pelaksanaan Jual Beli Dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Rustiyani, Siti Malikhatun Badriyah
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: deyany@gmail.com

Abstract

The implementation of the Sale and Purchase of Apartments is generally carried out by making a Sale and Purchase Agreement (PPJB) which is made under the hand with a standard contract model made unilaterally by the developer and the buyer only has to sign it. This article discusses whether a PPJB that is made under the hand can be considered an illegal act because the PPJB creation should have been carried out in front of a notary, especially PPJB where the position of the parties is not balanced. This article uses empirical normative research, which is carried out using secondary data by analyzing existing legal principles related to the implementation of PPJB for apartments and separation of ownership rights from apartments and continued with primary data through interviews. The result of this research is that PPJB which is made under hand does not provide legal certainty to consumers.

Keywords: *buy and sell; certificate of ownership of flat units; flats*

Abstrak

Pelaksanaan Jual Beli Apartemen pada umumnya dilakukan dengan pembuatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara dibawah tangan dengan model kontrak baku yang dibuat sepihak oleh pengembang dan pembeli hanya tinggal menandatangani. Artikel ini membahas apakah sebuah PPJB yang dibuat secara dibawah tangan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena seharusnya pembuatan PPJB dilaksanakan di hadapan notaris khususnya PPJB yang kedudukan para pihaknya tidak seimbang. Artikel ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris, yang dilakukan dengan menggunakan data sekunder dengan menganalisis kaidah hukum yang ada dan berkaitan dengan pelaksanaan PPJB apartemen serta pemisahan hak kepemilikan dari apartemen dan dilanjutkan dengan data primer yang dilakukan melalui wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat dibawah tangan tidak memberikan kepastian hukum kepada konsumen.

Kata kunci : *jual beli; sertifikat hak milik atas satuan rumah susun; rumah susun*

A. PENDAHULUAN

Rumah susun atau di era sekarang ini bisa disebut dengan apartemen adalah suatu hal baru yang dikenal oleh masyarakat Indonesia. Perkembangan apartemen di era sekarang ini terlihat sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir ini, khususnya di kota Yogyakarta. apartemen saat ini sudah menjadi sebuah alternatif pilihan tempat tinggal bagi masyarakat Indonesia dimana dengan membeli apartemen yang setara dengan biaya rumah namun menawarkan berbagai berbagai fasilitas yang lebih lengkap diantaranya seperti tersedianya kolam renang, lobby, tempat

berolahraga, dan lain sebagainya yang dapat dijangkau dengan sangat mudah hanya dengan menekan tombol lift saja maka kita akan sampai pada tujuan tersebut (Hutagalung, 2002). Yogyakarta sebagai kota pelajar tentu menjadi primodana bagi pelaku pembangunan yang menyelenggarakan pembangunan apartemen karena apartemen akan menjadi pilihan yang menarik bagi para wali murid mahasiswa daripada menyewakan kamar kost bagi anaknya. Tentu dengan membeli apartemen juga secara tidak langsung tengah berinvestasi sehingga kelak apabila anaknya telah lulus kuliah dan apartemen tersebut dijual maka akan menutup modal hunian selama anaknya bersekolah di Yogyakarta.

Uttara The Icon Apartemen merupakan salah satu hunian apartemen di Yogyakarta dimana apabila konsumen sebagai calon pembeli hendak membeli satuan unit rumah susun maka harus terlebih dahulu membayar sebuah uang tanda jadi atau biasa dikenal dengan istilah "*Down Payment*" yang selanjutnya akan disingkat dengan istilah "*DP*". Setelah pembeli membayar DP maka tahapan selanjutnya adalah para pihak secara bersama-sama menandatangani sebuah Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang selanjutnya akan disingkat dengan istilah PPJB, Pembuatan PPJB dilakukan oleh pelaku pembangunan secara sepihak dengan menggunakan kontrak baku sehingga dalam hal ini pelaksanaan pembuatan PPJB dilaksanakan secara dibawah tangan.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah disebutkan bahwa pada pokoknya adalah pelaksanaan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah dalam hal ini termasuk rumah susun harus dilakukan di hadapan notaris yang artinya harus berbentuk akta otentik sehingga dapat dipertanggung jawabkan keasliannya. Faktanya yang terjadi adalah pelaksanaan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli khusus pada Uttara The Icon Apartemen masih dilakukan secara dibawah tangan.

Pada umumnya isi daripada PPJB tersebut diantaranya adalah hak dan kewajiban para pihak yang melakukan transaksi jual beli apartemen tersebut dan banyak hal lain yang melengkapinya (Purbandari, 2012). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun merupakan payung hukum yang menjadi landasan hukum hadirnya Apartemen di Indonesia. Bagian Ketujuh Pasal 42 hingga pada Pasal 44 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan pengaturan yang mengatur tentang Pemasaran dan Jual Beli apartemen di Indonesia (Hutagalung, 2007). Pelaksanaan transaksi jual beli apartemen banyak dilakukan dengan sistem pemesanan atau biasa disebut dengan istilah "*Pre Project Selling*" sehingga dalam penerapannya sangat berpotensi menimbulkan konflik dikemudian hari.

Permasalahan yang sering terjadi adalah Developer membawa kabur dana angsuran pembeli apartemen atau bahkan pembeli lalai dalam melakukan kewajiban pembayaran

cicilannya sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi developer. Namun pada pelaksanaannya banyak timbul masalah pula dimana muatan PPJB cenderung menguntungkan pelaku pembangunan dan merugikan pihak pembeli. Hadirnya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dilakukan guna mengurangi risiko timbulnya konflik dikemudian hari (Saputra, 2020). PPJB mengatur segala aspek dalam hubungan jual beli Utara The Icon Apartemen tidak hanya mengenai hak dan kewajiban namun juga mengatur sampai pada tahap bagaimana pemisahan hak kepemilikan apartemennya mengingat kepemilikan apartemen tersebut akan dipecah dari sertifikat induk yang tadinya hanya untuk dan atas nama pelaku pembangunan.

Teori yang akan digunakan dalam artikel ini diantaranya pertama, teori perjanjian bahwa menurut Subekti bahwa perjanjian merupakan dua atau lebih orang yang saling berjanji satu sama lain guna melaksanakan suatu hal yang telah diperjanjikan sehingga timbul suatu hubungan hukum antara para pihak tersebut yang disebut dengan perikatan. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Perjanjian Jual Beli merupakan sebuah persetujuan antara para pihak yang satu dengan yang lain telah sepakat untuk saling mengikatkan diri guna melakukan sesuatu hal yang telah diperjanjikan, sehingga para pihak yang telah saling mengikatkan diri tersebut secara tidak langsung telah menjadikan PPJB yang dibuat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*) (Subekti, 1987).

Sebuah perjanjian tentu harus pula memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dimuat pada pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata diantaranya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan kausa (sebab) yang halal. Teori perjanjian ini digunakan untuk meneliti PPJB yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Eviariyani, 2013).

Kedua, teori kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa kepastian hukum merupakan jaminan untuk pelaksanaan, bahwa yang berhak mendapatkan haknya serta putusan dapat dilaksanakan. Meskipun kepastian hukum dekat hubungannya dengan keadilan namun tidak seutuhnya sama. Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum khususnya Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi maka hukum harus melindungi kedua belah serta sebagai monitoring agar kedua belah pihak melakukan prestasi dengan sebenar-benarnya (Brahmanta Agung, 2016).

Sebagaimana uraian tersebut, maka permasalahan dalam artikel ini diantaranya yaitu pertama, bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak di dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Utara The Icon Apartemen Yogyakarta? kedua, bagaimana bentuk perlindungan hukum para pihak pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli Utara The Icon Apartemen Yogyakarta?

Penelitian ini memiliki perbedaan dibandingkan dengan artikel telah dilakukan diantaranya artikel yang dibuat oleh oleh Jessica Francis Gunawan yang membahas artikel mengenai Penerapan Klausul Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence Oleh Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Putusan Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST Juncto Putusan Nomor 641/PDT/2016/PT.DKI) (Gunawan & Nurbaiti, 2020) Dalam artikel ini membahas mengenai permasalahan terkait dengan Pelaksanaan pembuatan kontrak baku jual beli apartemen khususnya pada Apartemen Sahid Residence yang ditinjau berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga artikel fokus membahas kaitannya dengan perlindungan konsumen dalam jual beli apartemen namun pada artikel ini pembahasannya cenderung berbentuk studi pada sebuah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Selanjutnya salah satu artikel yang pernah dituliskan dalam bentuk jurnal yang dilakukan oleh Pandam Nurwulan yang membahas jurnal tentang Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT. (Nurwulan, 2015) Pada artikel tersebut artikel difokuskan pada bagaimana peran Notaris-PPAT dalam pelaksanaan transaksi jual beli apartemen yang dilakukan di kota yogyakarta sehingga pembahasan artikel fokus hanya pada peran Notaris-PPAT sebagai pejabat umum dan pejabat pertanahan pada pengikatan hukum para pihak dalam proses jual beli apartemen di wilayah kota Yogyakarta. Selain dua artikel tersebut, penulis memberikan contoh artikel lain sebagai bentuk orisinalitas artikel yang dibuat oleh penulis, yaitu artikel yang dibuat oleh Diah Ayu Saraswati dengan judul artikel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik *Pre Project Selling* (Saraswita Ayu Diah, 2018), dan yang menjadi pembahasannya bertitik fokus pada pelaksanaan jual beli apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* dengan menggunakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli saja dan tidak membahas sampai pada tahap penerbitan satuan rumah susunnya serta artikel menggunakan metode normatif yang titik bahasannya fokus hanya pada studi kepustakaan.

Artikel ini dibuat memiliki fokus pembahasan mengenai pelaksanaan transaksi jual beli apartemen yang dalam artikel ini menggunakan contoh konkret pada Utara The Icon Apartemen Yogyakarta dengan harapan artikel ini bisa memberikan gambaran mengenai bagaimana proses pelaksanaan jual beli apartemen dan sampai pada tahapan proses penerbitan sertifikat satuan rumah susun khususnya di Utara The Icon Apartemen Yogyakarta.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada artikel ini adalah normatif empiris yang artinya bahwa artikel ini disesuaikan pada hasil analisis atas fakta yang benar-benar terjadi di lapangan dan terhadap peraturan-peraturan yang mengaturnya serta dengan spesifikasi penelitian bersifat evaluasi yang artinya bahwa pada bagian akhir artikel ini hendak melakukan sebuah penilaian terhadap hasil penelitian yang dilakukannya dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017).

Sumber data yang digunakan pada artikel ini di dapat dari wawancara secara langsung dengan beberapa informan yang bekerja sebagai kolega divisi pemasaran Utara The Icon Apartemen Yogyakarta dan Divisi Peralihan Hak dari Instansi Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Sleman Yogyakarta dengan menggunakan *non random sampling* serta metode *purposive sampling*. Terdapat tiga bahan hukum yang digunakan diantaranya bahan hukum primer diantaranya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 Tentang Pengesahan, Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan pada artikel ini buku, jurnal dan penelitian yang dapat membantu menyelesaikan permasalahan dalam penelitian ini dengan bahan pedoman yang sesuai dengan permasalahan (Ashsofa, 2010).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Di Dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Utara The Icon Apartemen Yogyakarta

- a. Gambaran Singkat Mengenai Utara The Icon Apartemen Yogyakarta dan kaitannya dengan Perjanjian Jual Beli Apartemen

Utara The Icon Apartemen merupakan sebuah hunian modern yang didirikan oleh sebuah developer ternama yang bernama PT. Bukit Alam Permata yang merupakan sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan umum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang berkedudukan di Jakarta serta beralamat di Gedung TCC Batavia Tower One, Lantai 5, Suite 02, Jalan KH. Mas Mansyur Kav.126 Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220. Pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli PT. Bukit Alam Permata selaku pihak pertama dalam perjanjian jual beli apartemen.

PT. Bukit Alam Permata memiliki visi dan misi guna mewujudkan sebuah produk property dengan menggabungkan konsep hunian yang memiliki penuh arti seni yang

eksklusif serta dengan dibalut kemewahan yang menjadi sebuah kekhususan dari dunia Utara The Icon Apartemen. Utara the icon dibangun di atas tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 1821 yang terletak di Jalan Kaliurang Nomor 72, Desa Catur Tunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Utara the icon berlokasi yang sangat strategis karena dekat ke kampus Universitas Gadjah Mada yang merupakan jantung pendidikan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Utara The Icon Apartment memiliki luas sekitar 1660 M² (Seribu enam ratus enam puluh meter persegi). Luas bangunan Utara The Icon adalah 9.661,2 M².

Utara The Icon Apartemen dahulunya merupakan tanah pribadi milik bapak Edhi Sumarso yaitu seorang perupa kawakan yang pada masanya telah dan berhasil menciptakan sebuah patung yang sangat fenomenal yaitu patung pancoran. Utara The Icon Apartemen memiliki 19 lantai dengan kolam renang berada pada lantai tertinggi sedangkan untuk dunia yang ditawarkan memiliki dua pemandangan yang berbeda menghadap gunung merapi dan kota Yogyakarta (Manik, 2016).

Utara The Icon Apartemen merupakan salah satu dari banyaknya apartemen di kota Yogyakarta yang pada proses pelaksanaan jual belinya menerapkan system *Pre Project Selling* dengan menggunakan pengikatan perjanjian jual beli apartemen secara dibawah tangan yang hingga saat ini menjadi alas hak kepemilikan sementara bagi para pembelinya dan hingga saat ini sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang dijanjikan tidak kunjung diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini badan pertanahan nasional wilayah sleman kota Yogyakarta dan hingga kini tidak terdapat transparansi informasi dari pihak terkait tentang proses tersebut.

b. Hubungan Hukum Kepemilikan Apartement pada Perjanjian Jual Beli Apartement

Pasca pihak kedua atau pembeli melakukan pemesanan dan dilanjutkan dengan pembayaran uang tanda jadi, maka pengembang melalui legal departemen perusahaannya akan membuat Pengikatan Perjanjian Jual Beli secara sepihak dan pembeli tinggal menandatangani saja. Pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang didalamnya diatur tentang hak dan kewajiban para pihak termasuk jangka waktu pembayaran serta cara pembayaran dengan tunai dan/atau cash atau dengan cicilan bank dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen atau bahkan pada pembelian unit di Utara The Icon dapat dibayarkan dengan metode *inhouse* kredit yaitu melalui pembayaran secara bertahap antara pembeli dengan pengembang dengan perjanjian Bunga yang telah disepakati Bersama (Sutarno, 2004). Selanjutnya setelah pembayaran lunas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 Ayat (4) dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang

Rumah Susun menyatakan bahwa gambar dan uraian pemisahan rumah susun dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati (Birri, 2017).

Uraian itu adalah sebagaimana yang di atur dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang pada pokoknya adalah dalam membangun rumah susun, maka pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Andasasmita, 1983).

Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat *dibangun* diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas Negara dan hak guna bangunan diatas tanah pengelolaan. Sarusun sendiri dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah untuk dapat mencapai tertib administrasi pertanahan serta memberikan kepastian dan juga perlindungan hukum kepada pemilik hak atas sarusun, maka sebagai bukti yang kuat kepemilikan, pemerintah memberikan alat pembuktian berupa Sertifikat HMRS (Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang diterbitkan di kantor Pertanahan atau BPN Kabupaten/Kota Setempat (Sutedi, 2010).

c. Pembagian Hak atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang pada pokoknya adalah bahwa Dalam membangun rumah susun, pelaku *pembangunan* wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

1) Bagian Bersama Rumah Susun

Sekitar 60% (enam puluh persen) dari seluruh wilayah rumah susun merupakan hak milik bersama dari seluruh penghuni satuan rumah susun. Hak milik bersama tersebut biasanya berbentuk fasilitas umum rumah susun tersebut diantaranya seperti kolam renang, lift, lobby, pusat kebugaran dan lain sebagainya. Namun apabila merujuk pada ketentuan normatif maka akan kita dapati apa yang dimaksud dengan bagian bersama pada Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 diantaranya yaitu :

- a. Pondasi;
- b. Sloof;
- c. Kolom-kolom;
- d. Penunjang;
- e. Balok luar;
- f. Dinding struktur utama;
- g. Atap;
- h. Lobby;

- i. Koridor;
- j. Selasar;
- k. Tangga;
- l. Pintu masuk dan juga pintu darurat;
- m. Jalan masuk dan jalan keluar kendaraan;
- n. Jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
- o. Ruang untuk umum.

Meskipun terdapat hak bersama terhadap wilayah tertentu pada bangunan rumah susun namun kebanyakan yang terjadi pada apartemen adalah developer yang tadinya selaku penjual berubah posisinya menjadi pembeli pula hal tersebut dikarenakan terdapat banyak unit yang dengan sengaja tidak dijual namun justru tetap di haki oleh pengembang dengan tujuan dapat menguasai pengelolaan rumah susun yang telah dijualnya karena hal tersebut berhubungan dengan hak suara pada perhimpunan pemilik dan penghuni satu rumah susun khususnya di Uttara The Icon Apartemen Yogyakarta.

2) Benda Bersama Rumah Susun

Sama halnya dengan bagian bersama rumah susun, Benda bersama satuan rumah susun ini merupakan benda yang dimiliki secara bersama-sama oleh seluruh pemilik atas satuan rumah susun. (Rahmawati, 2018) Pengaturan benda bersama atas satuan rumah susun dapat kita lihat pada Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menjelaskan benda-benda yang menjadi hak milik bersama diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan gas;
- c. Jaringan listrik;
- d. Saluran pembuangan air hujan, limbah dan juga saluran pembuangan sampah;
- e. Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon atau alat komunikasi lainnya;
- f. Lift dan Eskalator;
- g. APAR;
- h. Alarm Kebakaran;
- i. Generator listrik;
- j. Peralatan parkir;
- k. Penangkal Petir;
- l. Fasilitas olahraga dan rekreasi atas tanah bersama.

Bagian bersama rumah susun diatas pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dijelaskan secara lebih terperinci. Namun terdapat beberapa hal yang memang belum diatur secara terperinci dalam Undang-Undang tersebut, diantaranya mengenai Pembangian dan/atau Pemisahan hak milik atas satuan rumah susun tersebut, namun telah diatur secara lebih terperinci pada Pasal 26 ayat (1)

sampai pada ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang pada intinya dalam pelaksanaan pembagian hak milik atas satuan rumah susun diharuskan untuk dilakukannya hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemisahan rumah susun harus disertai dengan bentuk gambar dan uraian tentang batas-batas dari unit masing-masing pemilik;
- b. Gambar dan uraian sebagaimana di maksud pada huruf a diatas akan menjadi dasar guna menentukan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP), Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMRS), Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG), Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB);
- c. Gambar dan uraian tersebut dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang ditandatangani oleh bupati atau walikota setempat. (Urip Santoso, 2010)

Terkait dengan penelitian ini maka terdapat beberapa regulasi yang secara normatif akan menjadi pedoman rujukan penulis guna melakukan hasil penelitian ini diantaranya:

- a. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun;
- b. Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan, dan Akta Pemisahan Rumah Susun (Sumardjono, 2001).

Akta pembagian dan/atau pemisahan merupakan bukti otentik terkait pemisahan hak atas satuan rumah susun dari sertifikasi induk yang berisikan pemisahan hak atas satuan unit rumah susun yang dimiliki secara pribadi, hak atas wilayah dan benda bersama bersama serta tanah bersama. Maka perlunya dilakukan pertelaan dengan disertai gambar, uraian serta batas-batasnya dalam arah vertikal maupun horizontal yang dimiliki oleh masing masing dan secara bersama-sama seluruh pemilik berdasarkan pada Nilai Perbandingan Proporsional (Wafi Shafiyuddin M, 2016).

Berdasarkan hasil penelitian pada artikel ini dengan salah satu pemilik unit atas satuan rumah susun di Utara The Icon Apartemen Yogyakarta atas nama ibu Jamilah bahwa setelah dilakukan pembayaran cicilan "*developer*" atau yang biasa disebut dengan "*in house kredit pemilikan apartemen*" belum terdapat kabar lebih lanjut mengenai kapan terbitnya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Namun seharusnya apabila pembeli telah melakukan pelunasan atas harga pembelian satuan unit rumah susun tersebut maka sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga terbit. Oleh karena belum terbitnya sertifikat maka yang menjadi alas hak kepemilikan sementara adalah pengikatan perjanjian jual beli (PPJB).

Berdasarkan informasi data yang di dapat oleh peneliti dari salah seorang divisi pemasaran Utara The Icon Apartemen yang bernama mbak anggie maka peneliti mendapati bahwa keterlambatan penerbitan sertifikat hak milik rumah susun Utara The Icon Apartemen merupakan suatu hal yang wajar, karena tidak ada aturan hukum yang secara baku mengatur mengenai hal tersebut. Cepat dan/atau lambat penerbitan sertifikat tersebut memang sepenuhnya diatur dan diurus oleh pihak *developer* yang juga akan mengatur terkait dengan akta pemisahan kepemilikan bersama SHMRS pasca seluruh unit di Utara The Icon Apartemen telah laku terjual semuanya.

Kepengurusan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Utara The Icon Apartemen Yogyakarta ini juga di atur pada Pasal 26 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. SHMRS nantinya akan diurus oleh pelaku pembangunan bersama dengan pejabat pembuat akta tanah yang ditunjuk untuk menangani hal tersebut yang berada di kota sleman. Apabila syarat akta pemisahan sertifikat sebagaimana dimuat pada Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 telah terpenuhi maka pihak *developer* otomatis akan membuat akta pemisahan kepemilikan tersebut yang juga nantinya akan ditandatangani dan disahkan oleh bupati sleman yang selanjutnya akan dikirimkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman guna penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berikutnya disingkat dengan SHMRS.

Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan dan Akta Pemisahan hak atas rumah susun telah mengatur tentang perjanjian jual beli yang dapat digunakan dalam pelaksanaan transaksi jual beli satuan rumah susun dimana proses perjanjian jual beli tersebut dilakukan dengan akta otentik apabila pelaku pembangunan belum dapat menyelesaikan pembangunan produk apartemennya. Minimal pasca 20% (dua puluh persen) proses pelaksanaan pembangunan rumah susun developer baru boleh untuk melakukan penjualannya (Hartanto, 2013).

3) Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Terdapat beberapa dokumen penting yang akan sangat penting sebagai bagian dari dokumen administrasi guna kelancaran proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRS) yang dimuat pada Pasal 26 Undang-Undang yang mengatur tentang rumah susun diantaranya sebagai berikut:

- a. Pengikatan Perjanjian Jual Beli;
- b. Gambar dan Uraian yang menjadi dasar penentuan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP);

- c. Sertifikat laik fungsi (SLF) dan dokumen pendukung lainnya.

Setelah dokumen-dokumen tersebut terpenuhi maka tahapan selanjutnya adalah dilakukan pengesahaannya di kantor Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian didaftarkan kepada Bupati Sleman untuk dilakukannya proses pertelaan dengan ditanda tangani oleh pejabat terkait serta berikutnya didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pertelaan merupakan sebuah proses pemisahan terhadap suatu rincian batas pemisah yang jelas dan tegas antara masing-masing letak posisi sebuah unit satuan rumah susun, bagian bersama, dan tanah bersama yang nantinya diwujudkan dengan penjelasan tertetulis serta gambar. Arti penting dari sebuah pertelaan adalah sebagai awal mula proses pembentukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan pertelaan akan timbul ketika satuan rumah susun dan dipisahkan dengana pembuatan akta pemisahan hak kepemilikan.(Febriani, 2019)

Nilai Perbandingan Proporsional merupakan sebuah angka dimana guna menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dimiliki oleh masing-masing pemilik satuan unit rumah susun tersebut terhadap nilai bangunan keseluruhan rumah susun. Tidak hanya menentukan tentang besaran hak masing-masing pemilik satuan rumah susun, NPP juga biasa digunakan untuk menentukan besarnya imbalan kewajiban masing-masing satuan rumah susun guna membiayai pengelolaan dan pengoperasian benda Bersama (Robbi, 2019).

Terkait dengan kapan dilakukan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, maka oleh karena penelitian ini dilakukan di Utara The Icon Apartemen Yogyakarta, maka dapat mengacu paada Pasal 11 Pengikatan Perjanjian Jual beli Apartemen yang telah dibuat oleh kedua belah pihak yaitu PT. Bumi Alam Permata dan dr. Jamilah selaku pemilik. Bahwa pada penandatanganan Akta Jual Beli dapat terjadi dengan syarat pembayaran telah lunas dan juga SHMRS yang sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun sampai sekarang SHMRS ini belum juga dikeluarkan padahal pembayaran telah dilakukan secara lunas.

Menurut keterangan yang diberikan oleh Bapak Ahmad Mulyana yang dalam hal ini sebagai pihak dari Badan Pertanahan Nasional yang menjabat pada bagian peralihan hak dan yang menjadi narasumber dalam penelitian ini bahwa guna

memproses penerbitan SHMRS, maka wajib telah dilakukan pertelaan terlebih dahulu oleh bupati setempat. Pada kasus Utara The Icon Apartemen, Bapak Ahmad Mulyana tidak dapat menjelaskan proses daripada penyelesaian pembuatan SHMRS pada unit 15.B15 milik dr. Jamilah. Guna memastikan hal tersebut, maka untuk mengetahuinya harus menggunakan surat tanda bukti pendaftaran sedangkan surat tanda bukti pendaftaran tersebut dibawa oleh developer dan hingga saat ini tidak kunjung diberikan kejelasan mengenai hal tersebut kepada seluruh pemilik Utara The Icon Apartemen sehingga dalam hal ini Developer tidak transparan terhadap para pembelinya terkait dengan proses pelaksanaan penerbitan SHMRS.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Para Pihak Pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli Utara The Icon Apartemen Yogyakarta

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Apartemen Utara The Icon merupakan sebuah bagian dari implementasi sebuah perlindungan hukum, dimana dengan adanya PPJB maka para pihak yang terikat dengan jual beli apartemen khususnya dalam penelitian ini akan memiliki hak dan kewajiban yang diakui dan dihargai oleh hukum. Namun PPJB dibuat dengan dibawah tangan yang berbentuk kontrak baku yang dibuat sedemikian rupa oleh developer sedangkan pembeli hanya tinggal menandatangani saja apabila telah menyetujuinya (Yudhantaka, 2017).

Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Utara The Icon Apartemen Yogyakarta

Pada PPJB Utara The Icon Apartemen yang dibahas pada penelitian ini PT. Bukit Alam Permata selaku developer berkedudukan sebagai Penjual sedangkan dr. Jamilah selaku konsumen berkedudukan sebagai Pembeli serta Objek pada PPJB sebagaimana dimaksud adalah Unit nomor 15.B15 Utara The Icon Apartemen Yogyakarta. Oleh karena terdapat kepastian unit yang dibeli meskipun jual beli dilaksanakan dengan sistem *Pre Project Selling* maka dengan adanya PPJB pembeli memperoleh kepastian hukum akan unit yang dibelinya.

1) Hak dan Kewajiban Para Pihak

a) Kewajiban pihak pertama (Developer) sebagai berikut:

- (1) Menyelesaikan pembangunan apartemen;
- (2) Menyerahkan unit yang dibeli konsumen pasca pelunasan dilakukan;
- (3) Memperbaiki cacat dan/atau kerusakan unit apartemen pasca ditandatanganinya berita acara serah terima (BAST) apabila tidak memenuhi spesifikasi yang dijanjikan;
- (4) Selama proses pembangunan pihak pertama wajib mengasuransikan apartemen;

- (5) Memberikan informasi kepada pihak kedua apabila hendak melakukan penandatanganan akta jual beli.
- b) Hak pihak pertama (developer) sebagai berikut:
 - (1) Menerima pembayaran atas dibelinya apartemen oleh pembeli;
 - (2) Memiliki hak atas nama dari Utara The Icon Apartemen serta berhak menggantinya dengan keterangan tertulis;
 - (3) Menerima pembayaran iuran pengelolaan lingkungan untuk perawatan apartemen;
 - (4) Menerima biaya sinkin fund sebagai biaya renovasi jangka panjang apabila apartemen membutuhkan perbaikan.
- c) Kewajiban konsumen (pembeli) sebagai berikut:
 - (1) Wajib membayar harga pembeli apartemen berdasar kesepakatan;
 - (2) Wajib menggunakan unit apartemen sebagai rumah tinggal dan buka untuk kepentingan komersial;
 - (3) Membayar biaya pembuatan akta-akta yang diperlukan dan biaya jasa PPAT guna pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 - (4) Membayar cicilan harga pembelian sebelum jatuh tempo masa pembayaran.
- d) Hak konsumen (pembeli) sebagai berikut:
 - (1) Menerima unit yang dibeli sesuai objek PPJB;
 - (2) Menerima sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
 - (3) Menikmati seluruh bagian bersama dan non bersama yang berada di lingkungan apartemen;
 - (4) Mendapat perbaikan atas kecacatan atau kerusakan unit pasca penandatanganan berita acara serah terima (BAST).

2) Penyelesaian Permasalahan apabila terjadi sengketa antar Para Pihak

Pre Project Selling merupakan sebuah strategi yang dilakukan oleh pengembang saat proses pelaksanaan pembangunan satuan rumah susun belum selesai dilaksanakan namun bagian pemasaran pelaku pembangunan telah melakukan pameran di berbagai mall, memasang baliho serta membuat stand untuk menajajakan produknya yang sebenarnya belum terdapat bentuknya (Febryka Nola, 2009).

Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang pada pokoknya adalah pada Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris

Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:

“PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan IMB;
- c. Ketersediaan prasaranan, sarana dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (duapuluh persen); dan
- e. Hal yang diperjanjikan.”

Apabila merujuk pada Pasal 43 ayat (2) maka dapat ditemukan bahwa pelaksanaan pembuatan PPJB secara dibawah tangan yang biasa terjadi pada berbagai apartemen khususnya dalam jual beli apartemen Utara The Icon Apartemen merupakan sebuah perbuatan yang melawan hukum (Pawana, 2019). Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan dari Bapak Ahmad Mulyana yang juga membenarkan analisa peneliti berdasarkan penelitian ini. Pelanggaran terhadap pelaksanaan pembuatan PPJB secara dibawah tangan marak terjadi karena tidak terdapat aturan hukum yang jelas mengenai sanksi administratif atas perbuatan pelanggaran tersebut. Oleh karena itu sangat dibutuhkan peran serta masyarakat yang terlibat aktif guna menyikapi hal tersebut diantaranya dengan melapor kepada Ombudsman atau LSM setempat.

PPJB merupakan sebuah perjanjian yang memang dibuat secara sepihak dan baku oleh pengembang melalui keperantaraan legal officer pada perusahaannya. Peran konsumen pada kasus ini hanya tinggal melakukan tanda tangan dan membayar uang tanda jadi apabila setuju dan boleh tidak menandatangani apabila memang dirasa merugikan konsumen. Dalam kasus sebagaimana dimaksud maka pengembang memiliki kedudukan yang lebih baik dan memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan dengan leluasa mengutamakan kepentingannya secara leluasa yang dimuat di dalam PPJB.

Pada PPJB jual beli apartemen apabila kelak timbul suatu sengketa antara kedua belah pihak maka berlaku penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang telah disepakati oleh kedua belah pihak oleh karena belum terdapat aturan secara baku yang menjelaskan tentang sistem penyelesaian sengketa yang terjadi pada kasus jual beli satuan rumah susun sehingga banyak pengembang khususnya PT. Bukit Alam Permata lebih memilih penyelesaian melalui arbitrase yaitu melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) karena lebih terjamin kerahasiaannya sebagaimana dimuat pada Pasal 17 PPJB Apartemen Utara The Icon Apartemen Yogyakarta.

Lebih lanjut, sekilas tentang penyelesaian sengketa arbitrase yang pada pokoknya merupakan sebuah alternatif penyelesaian sengketa diluar peradilan umum atau peradilan Negara sehingga dalam proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase tentu akan melibatkan seorang hakim yang biasa disebut dengan arbiter. Arbiter merupakan seseorang yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa guna memberikan putusan mengenai permasalahan yang sedang dihadapi (Soemartono, 2006).

Pada era sekarang ini, termasuk PT. Bukit Alam Permata selaku penjual Utara The Icon Apartemen di dalam kontrak baku PPJB cenderung memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase hal tersebut karena pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui arbitrase akan diselesaikan secara tertutup sehingga publik tidak dapat mengetahui dan menilai permasalahan yang terjadi yang tentu tidak akan merusak nama baik penjual apabila kelak timbul permasalahan hukum antara para pihak dalam pelaksanaan jual beli Utara The Icon Apartemen Yogyakarta.

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada artikel ini maka kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini dapat dikatakan bahwa pada proses pemisahan kepemilikan apartemen khususnya pada Utara The Icon Apartemen Yogyakarta pelaksanaannya merujuk pada Pasal 26 ayat (1) hingga ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang pada pokoknya guna melakukan proses pemisahan kepemilikan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maka dilakukan dengan menyertakan bentuk gambar dan batas batas dari Unit Apartemen yang nantinya akan dituangkan pada akta pemisahakan kepemilikan yang harus disahkan oleh bupati dan/atau walikota yang pada proses tersebut biasa disebut dengan istilah "*Pertelaan*". Pasca dilakukannya pertelaan maka berkas tersebut akan berbentuk berupa akta pemisahan kepemilikan yang selanjutnya akan diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional guna dilakukan penerbitan SHMRS.

Pengikatan Perjanjian Jual Beli Apartemen atau yang biasa disingkat dengan "*PPJB*" merupakan instrument yang biasa digunakan sebagai media atau alat guna memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli serta memberikan kepastian hukum kepada penjual. Hal tersebut karena didalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli telah diatur sedemikian rupa hal-hal yang penting guna terlaksananya jual beli diantara para pihak diantaranya seperti pengaturan tentang hak dan kewajiban, rincian jelas terkait dengan objek jual beli, hingga pada mekanisme penyelesaian sengketa apabila kelak mungkin akan terjadi. Namun kelemahan Pengikatan Perjanjian Jual Beli ini pada umumnya hanya dibuat secara dibawah tangan saja sehingga fungsi

sebenarnya dari PPJB tidak terlaksana karena pembuatan PPJB hanya dibuat oleh developer secara sepihak sedangkan pembeli hanya tinggal tanda tangan saja.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*. Sinar Grafika.
- Ashsofa. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. PT Rineka Cipta.
- Birri, M. F. (2017). *Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang 2017* Universitas Negeri Semarang.
- Eviariyani. (2013). *Hukum Perjanjian*. Penerbit Ombak (Anggota IKAPI).
- Febryka Nola, L. (2009). *Kajian singkat terhadap isu aktual dan strategis; Permasalahan hukum*
- Hutagalung. (2007). *Konominium dan Permasalahannya* (1st ed.). Badan Penerbit FH Universitas Indonesia.
- Hutagalung, A. S. (2002). *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi* (1st ed.). Badan Penerbit FH Universitas Indonesia.
- Komar Andasmita. (1983). *Hukum Apartemen*. Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar.
- Maria S W. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Buku Kompas.
- Mukti Fajar & Yulianto Achmad. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (4th ed., p. 153). Pustaka Pelajar.
- Soemartono, G. (2006). *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. PT Gramedia Jakarta.
- Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. PT Intermassa.
- Sutarno. (2004). *Hukum Perkreditan Pada Bank*. Alfabeta.
- Urip, S. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media.
- Wafi, M.S. (2016). *Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)*. 5, 4–5.

Artikel Jurnal:

- Brahmanta Agung. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Pihak Pengembang Di Bali. *Acta Comitas*, 208–209. <https://doi.org/10.24843/ac.2016.v01.i02.p08>
- Febriani, A. F. (2019). Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. *Lentera Hukum*, 6(1), 15. <https://doi.org/10.19184/ejil.v6i1.8286>
- dalam praktik pre-project selling apartment*. www.puslit.dpr.go.id
- Gunawan, J. F., & Nurbaiti, D. S. (2020). Penerapan Klausula Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sahid Residence Oleh Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8

Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen (Studi Putusan Nomor 53/PDT.G/2016/PN.JKT.PST Juncto Putusan Nomor 641/PDT/20. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), 320–340.

Hartanto, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *Journal Rechtsens*, 2(1), 8–10. <file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/74-139-1-SM.pdf>

Intan, S. N. (1960). Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal UPN Veteran Jakarta*, 1(56), 1960. <file:///C:/Users/ASUS/Downloads/1445-3173-1-SM.pdf>

Manik, E. S. (2016). *Diponegoro law review*. 5, 1–13. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/10976>

Nurwulan, P. (2015). Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 22(4), 674–697. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol22.iss4.art8>

Pawana, S. C. (2019). Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer. *Acta Comitatus*, 4(2), 4–6. <https://doi.org/10.24843/ac.2019.v04.i02.p15>

Rahmawati, A. (2018). Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia. *Justitia et Pax*, 34(1), 17–32. <https://doi.org/10.24002/jep.v34i1.1216>

Saputra, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan. *Arena Hukum*, 13(01), 118. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.7>

Saraswita, A.D. (2018). Jurnal Media Hukum dan Peradilan. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, 1(1), 153–165.

Yudhantaka, L. (2017). Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling. *Yuridika*, 32(1), 86–87. <https://doi.org/10.20473/ydk.v32i1.4793>.

Sumber Online:

Purbandari. (2012). Kepastian dan perlindungan hukum pada pemasaran properti dengan sistem. *Widya*, 14. <https://media.neliti.com/media/publications/218778-kepastian-dan-perlindungan-hukum-pada-pe.pdf>

Robbi, S. A. (2019). *Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling Ditinjau Dari Hukum Perjanjian* (pp. 23–25). http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/48073/1/AHMAD_SAUQI_ROBBI-FSH.pdf