

**BAB III**  
**PELAKSANAAN WANPRESTASI MENGENAI PENYERAHAN AKTA**  
**JUAL BELI DISERTAI PEMASARAN APARTEMEN ATAU SATUAN**  
**RUMAH SUSUN TANPA ADANYA RINCIAN BIAYA YANG**  
**MENGAKIBATKAN KERUGIAN**

**A. Tentang DPKP3 Kota Bandung dan Gambaran Umum Pemasaran Apartemen atau Satuan Rumah Susun**

**1. Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pertanahan Dan Pertamanan Kota Bandung**

Pesatnya proses pembangunan yang berlangsung di kota Bandung terutama pada sisi estetika (Keindahan) membutuhkan adanya suatu lembaga atau dinas yang secara terpadu dapat menanggapi perawatan serta pemeliharaan tersebut. Dengan di berlakukannya SOTK (Susunan Organisasi dan Tata Kerja) 2017 yang baru, penanganan Estetika tersebut ada di bawah DPKP3 (Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan).

Dalam DPKP3 (Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan) terdapat 5 (lima) bidang yang menangani langsung sektor- sektor vital berkaitan dengan estetika kota. DPKP3 (Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana

Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan) dibagi menjadi 5 bidang vital yaitu ;

1. Perumahan;
2. Pemukiman;
3. Prasarana dan sarana Utilitas;
4. Pertanahan;
5. Pertamanan.

dengan dibantu oleh 5 (lima) UPT yang belum dilantik (Unit Pelayanan Teknis) sebagai koordinator dan pelaksana di lapangan, yaitu Unit Pelayanan Teknis Tegalega, Unit Pelayanan Teknis Pembibitan, Unit Pelayanan Teknis Pengelolaan Rusun, Unit Pelayanan Teknis sarana prasarana pertamanan dan Unit Pelayanan Teknis Peninjauan dan pengendalian pohon.

Pada bidang – bidang tersebut berkoordinasi langsung sesuai dengan kebutuhan kinerja dengan Unit Pelayanan Teknis sesuai jenis pekerjaannya atau kegiatan lapangannya. Misalnya Bidang Pertamanan butuh menyiram taman , mereka akan melakukan order untuk menyiram taman ke Unit Pelayanan Teknis Sarana Prasarana Pertamanan untuk mengirim mobil tangki ke lokasi kegiatan.<sup>102</sup>

---

<sup>102</sup> [https:// portal.bandung.go.id/posts/2017/02/17/pN05/dpkp3-dinas-perumahan-kawasan-permukiman-prasarana-sarana-utilitas-pertanahan-dan-pertamanan-menata-estetika-kota-bandung-dalam-satu-dinas](https://portal.bandung.go.id/posts/2017/02/17/pN05/dpkp3-dinas-perumahan-kawasan-permukiman-prasarana-sarana-utilitas-pertanahan-dan-pertamanan-menata-estetika-kota-bandung-dalam-satu-dinas). Blog bandung juara, diakses pada 14 maret 2018 pukul 13.48 WIB

Tugas utama dari bidang – bidang tidak berbeda seperti pada Dinas sebelumnya karena DPKP3 (Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan) merupakan gabungan Dinas Pertanahan dengan Pertamanan, seperti contoh pada Bidang Perumahan menangani pekerjaan Rumah Deret, Apartemen Rakyat, Rutilahu dan Perumahan formal, sedang Bidang Kawasan Permukiman hanya memperbaiki fasilitas Permukiman seperti Drainase, Air Kotor, Jalan di Permukiman.

Untuk Sifat pekerjaan tidak jauh berbeda hanya digabung saja ,untuk penangan jalan yang lebarnya di bawah 3 meter jika diatas 3 meter adalah tugas DPU (Dinas Pekerjaan Umum) dan untuk drainase yang berukuran lebar dibawah 30 cm, sedang untuk Air Kotor bekerjasama dengan PDAM. Bidang Sarana dan Prasarana Utilitas hanya menangani kawasan permukiman yang sudah ada atau komplek perumahan yang sudah ada , bidang ini melaksanakan pengecekan WASDAL (Pengawasan dan Pengendalian Lingkungan) yang dijanjikan *Developer* apakah udah ada atau belum serta memelihara atau membangun estetika pada kawasan permukiman tersebut. Dinas mengawasi dan mengecek apakah *Developer* yang membangun mempunyai komitmen mengenai wasdal atau tidak , apabila ada maka akan dilakukan pemantauan dan apabila tidak ada komitmen akan di diskusikan untuk pengadaan wasdalnya.<sup>103</sup>

---

<sup>103</sup> *Ibid.*

Berkaitan dengan Bidang Pertanahan bidang ini memfasilitasi kebutuhan lahan bagi pemerintah kota Bandung serta melaksanakan pengelolaannya, baik dalam hal pendataannya dan pengelolaan lahan pemerintah yang di sewa oleh masyarakat sebagai hunian atau tempat usaha. Pada Bidang pertamanan menangani perawatan – perawatan, pembangunan taman tematik di kota Bandung, pembangunan taman – taman RW serta menyelesaikan penataan taman – taman yang belum tertata. Selibuhnya tugas dan fungsi dari DPKP3 (Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan). Kota Bandung diatur di dalam Peraturan Walikota Bandung Nomor 1384 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja DPKP3 Kota Bandung.

Berikut adalah visi dan misi daripada Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung

#### VISI:

Mengacu kepada visi Pemerintah Kota Bandung sebagaimana tertuang pada RPJMD Kota Bandung Tahun 2013 - 2018 serta mempertimbangkan kondisi, permasalahan, tantangan serta peluang Kota Bandung di bidang perumahan dan kawasan permukiman, PSU, pertanahan serta pertamanan, maka Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung menetapkan visi sebagai berikut :

“TERWUJUDNYA BANDUNG JUARA MELALUI PENGELOLAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN, PSU, PERTANAHAN DAN PERTAMANAN MENUJU MASYARAKAT BANDUNG SEJAHTERA.<sup>104</sup>”

MISI:

Untuk mewujudkan visi sebagaimana telah ditetapkan, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan menetapkan misinya, yaitu :

Meningkatkan ketersediaan dan kualitas prasarana dan sarana Penyediaan Perumahan terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah; Meningkatkan ketersediaan dan kualitas Kawasan Permukiman terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah; Meningkatkan pengelolaan pertanahan melalui pelayanan pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian; Meningkatkan ketersediaan PSU (Prasarana, Sarana, dan Utilitas) dan Elemen Estetika Kota; Meningkatkan kualitas RTH (Ruang Terbuka Hijau).

---

<sup>104</sup> [https:// ppid.bandung.go.id/knowledgebase/visi-dan-misi-dpkp3-dinas-perumahan-dan-kawasan-permukiman-pertanahan-dan-pertamanan-kota-bandung/](https://ppid.bandung.go.id/knowledgebase/visi-dan-misi-dpkp3-dinas-perumahan-dan-kawasan-permukiman-pertanahan-dan-pertamanan-kota-bandung/), website resmi DPKP3 Kota Bandung diakses pada 14 maret 2018 pukul 13.50 WIB.

## 2. Pemasaran Apartemen Atau Satuan Rumah Susun

Perkotaan dengan kompleksitas permasalahan yang ada di tambah laju urbanisasi yang mencapai 4,4% (empat koma empat persen) per tahun membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat, sementara itu ketersediaan lahan menjadi semakin langka.<sup>105</sup> Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya harga lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan tinggal di kawasan yang jauh dari tempat kerja.

Kondisi ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, waktu tempuh, dan pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktivitas masyarakat, sedangkan sebagian masyarakat tinggal di kawasan yang tidak jauh dari pusat aktivitas ekonomi, sehingga menyebabkan ketidakteraturan tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan kumuh baru.

Meningkatnya pertumbuhan penduduk sebagaimana yang telah disebutkan, tentu saja memberi peluang besar kepada pelaku usaha di bidang properti dan perumahan untuk mengadakan suatu proyek besar dengan tujuan mencari keuntungan. Dalam masa pembangunan apartemen atau rumah susun haruslah sesuai dengan tujuan penyelenggaraannya yang

---

<sup>105</sup> Joana, *Menyesal Membeli Rusunami*, <http://www.kompasiana.com/ws-thok/menyesal-membeli-rusunami>, diakses pada Selasa 12 Januari 2016, pukul 19.44.

tercantum dalam Pasal 3 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun dinyatakan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan yang khusus yang berbeda dengan perumahan biasa.

Dalam penjelasan Pasal 35 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, persyaratan teknis antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Adapun persyaratan administratif yang dimaksud antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, dan atau peruntukannya, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta izin layak huni.<sup>106</sup>

Peran Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) khususnya bidang perumahan seksi pengawasan dan pengendalian perumahan dalam pembangunan rumah susun komersial adalah mengawasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau (PPPSRS), mengawasi sejauh mana

---

<sup>106</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 199.

peran *developer* dalam pembentukan PPPSRS, melaksanakan proses serah terima atau berita acara mengenai PPPSRS yang dibuat oleh notaris. Selain itu DPKP3 juga memiliki tugas melakukan pembinaan terhadap para pelaku usaha dibidang properti (*developer*).<sup>107</sup>

Berbeda dengan rumah susun *non* komersial yakni rumah susun bersubsidi yang dibangun oleh pemerintah berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Peran DPKP3 (Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Prasarana Sarana Utilitas Pertanahan dan Pertamanan) khususnya UPT Rusunawa yakni mengawasi dan melaksanakan tugas tugas daripada rumah susun *non* komersial secara keseluruhan, mulai dari pendataan para penghuni, pembinaan, pemeliharaan, kebersihan lingkungan, penyediaan sarana dan prasarana hingga penyediaan air. Apabila ada kerusakan seperti pompa air yang rusak maka UPT Rusunawa yang menanganinya.<sup>108</sup>

Ketentuan pemasaran dan jual beli rumah susun yang tercantum dalam Pasal 42 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang berbunyi :

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang – kurangnya harus memiliki:
  - a. kepastian peruntukan ruang;
  - b. kepastian hak atas tanah;
  - c. kepastian status penguasaan rumah susun;

---

<sup>107</sup> Wawancara dengan Wakil Seksi Wasdal Bidang Perumahan DPKP3 Kota Bandung, 23 Februari 2018.

<sup>108</sup> Wawancara dengan Kepala UPT Rusunawa DPKP3 Kota Bandung, 23 Februari 2018.

- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
  - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

1. Status kepemilikan tanah
2. Kepemilikan IMB
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
5. Hal yang diperjanjikan

Para pelaku pembangunan melakukan pemasaran melalui berbagai cara, seperti memasang papan reklame, melalui iklan di media masa ataupun di media elektronik, adapula yang membuka *stand* di pusat perbelanjaan sampai dengan membagikan brosur. Dengan cara pemasaran seperti itu tentu saja banyak para konsumen yang tertarik apalagi jika harga yang ditawarkan cukup terjangkau dengan beberapa fasilitas yang ditawarkan dan mungkin saja cukup menjanjikan. Apabila konsumen tertarik memiliki unit apartemen yang ditawarkan selanjutnya konsumen akan diberi penjelasan mengenai harga unit hingga tata cara pembayaran dengan cara KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Setelah marketing menjelaskan secara

keseluruhan maka konsumen diminta untuk membayar *down payment* atau uang muka.

Dalam hal ini terdapat indikasi penjualan semu, dimana dalam Standar Akuntansi Indonesia, titipan *down payment* atau uang muka belum dapat diakui sebagai penjualan. Justru diakui sebagai hutang. Biaya pembangunan selama dibangun belum diserahkan atau dipindahkan hak hukum atas apartemen juga belum dapat diakui sebagai biaya, justru diakui sebagai asset.

Penjualan semu ini adalah penjualan yang dibukukan namun rumah atau produk apartemen belum diserahkan atau dipindahkan hak hukum atas apartemen melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang. Karena belum diserahkan atau dipindahkan hak hukumnya, masih ada kemungkinan terjadinya pembatalan atas pembelian.

Banyaknya cara pemasaran yang dilakukan *developer*, tak sedikit konsumen yang tergiur oleh tawaran harga yang terjangkau dan fasilitas yang menjanjikan, salah satunya adalah potongan harga *down payment* yang apabila konsumen memesan unit dalam kurun waktu yang telah ditentukan oleh pihak *developer*. Berikut adalah beberapa contoh brosur mengenai produk yang ditawarkan oleh *developer*:

Contoh Brosur Pemasaran :



Gambar 3.1, Brosur Pemasaran Apartemen Gateway Pasteur Bandung

Sumber: <https://gateway-pasteur.com>, 2018.

Adanya penyebaran brosur seperti contoh gambar tersebut merupakan bentuk pengiklanan yang baik. Dengan *design* yang penuh warna serta mengilustrasikan bagaimana bentuk dan letak apartemen sesuai dengan bangunan aslinya. Hal ini merupakan cara pemasaran dengan metode *eye catching* atau objek yang membuat mata pembaca terkesima dimana mata pembaca dapat langsung tertuju pada produk yang ditawarkan.

### Contoh Ilustrasi Pembayaran KPA dengan Potongan Harga:

Harga Dan Promo Sewaktu-waktu Berubah Tanpa Pemberitahuan

ILUSTRASI CARA BAYAR KPA								
STUDIO (LUAS 24 SGA) LANTAI GF s/d 3A			1 KAMAR (LUAS 33 SGA) LANTAI 8 s/d 11			2 KAMAR (LUAS 47 SGA) LANTAI GF s/d 3A		
NET PRICE	529,000,000		NET PRICE	756,000,000		NET PRICE	882,000,000	
DP 10%	52,900,000	free	DP 10%	75,600,000	free	DP 10%	88,200,000	free
PLAFON KPA 90%	476,100,000		PLAFON KPA 90%	680,400,000		PLAFON KPA 90%	793,800,000	
BOOKING FEE	10,000,000		BOOKING FEE	10,000,000		BOOKING FEE	10,000,000	
PLAFON KPA	466,100,000		PLAFON KPA	670,400,000		PLAFON KPA	783,800,000	
MEGA PROMO BONUS FULL FURNISH			MEGA PROMO BONUS FULL FURNISH			MEGA PROMO BONUS FULL FURNISH		
KPA 5 TAHUN	9,675,469 PER BULAN		KPA 5 TAHUN	13,916,401 PER BULAN		KPA 5 TAHUN	16,270,398 PER BULAN	
KPA 10 TAHUN	5,904,357 PER BULAN		KPA 10 TAHUN	8,492,343 PER BULAN		KPA 10 TAHUN	9,528,847 PER BULAN	
KPA 15 TAHUN	4,727,495 PER BULAN		KPA 15 TAHUN	6,799,643 PER BULAN		KPA 15 TAHUN	7,949,821 PER BULAN	
STUDIO (LUAS 24 SGA) LANTAI GF s/d 3A			2 KAMAR (LUAS 47 SGA) LANTAI GF s/d 3A			2 KAMAR (LUAS 47 SGA) LANTAI GF s/d 3A		
HARGA JUAL	529,000,000		HARGA JUAL	882,000,000		HARGA JUAL	882,000,000	
DISC 10%	52,900,000		BEST DISC	167,000,000		DISC 10%	88,200,000	
NET PRICE	476,100,000		NET PRICE	715,000,000		NET PRICE	793,800,000	
DP 10%	47,610,000	free	DP 10%	71,500,000		DP 10%	79,380,000	free
PLAFON KPA 90%	428,490,000		PLAFON KPA 90%	643,500,000		PLAFON KPA 90%	714,420,000	
BOOKING FEE	10,000,000					BOOKING FEE	10,000,000	
PLAFON KPA	418,490,000					PLAFON KPA	704,420,000	
MEGA PROMO DOUBLE DISCOUNT			BEST PROMO TIPE 2 KAMAR HANYA 30 UNIT			MEGA PROMO DOUBLE DISCOUNT		
KPA 5 TAHUN	8,687,164 PER BULAN		KPA 5 TAHUN	12,894,419 PER BULAN		KPA 5 TAHUN	14,622,600 PER BULAN	
KPA 10 TAHUN	5,301,254 PER BULAN		KPA 10 TAHUN	7,638,458 PER BULAN		KPA 10 TAHUN	8,923,294 PER BULAN	
KPA 15 TAHUN	4,244,604 PER BULAN		KPA 15 TAHUN	5,965,324 PER BULAN		KPA 15 TAHUN	7,144,696 PER BULAN	
<b>MORE INFO :</b>								

Gambar 3.2, Penawaran Dengan Potongan Harga

Sumber: <https://gateway-pasteur.com>, 2018.

Banyaknya strategi pemasaran yang digunakan *developer* dapat menarik minat konsumen agar membeli produknya. Misalnya penawaran harga normal disertai dengan promosi potongan harga seperti contoh brosur diatas.

### Contoh Brosur dengan Klausula Baku:

Berikut ini adalah contoh daftar harga salah satu apartemen di Jakarta dimana dalam brosurnya terdapat klausula baku yang dimasukkan ke salah satu *point* keterangan. Klausula baku salah satunya digunakan *developer* untuk mendapatkan keuntungan.

**MONROE TOWER**

DAFTAR HARGA

  
beyond property  
PUSRESKOMR026102618R01

No	TIPE	Luas Semi Gross (m <sup>2</sup> )	VIEW	UNIT	HARGA TUNAI			HARGA KPA			
					Cash 1x	Cash 36x	Cash 48x	KPA ke.1 DP 15% (15x)	KPA ke.1 DP 15% (24x)	KPA Express DP 20%	KPA DP 36% (36x)
<b>Lantai 1,2</b>											
1	Studio	21	Pool View	02,03,05,06,07,08,09,10,11	308,040,000	351,900,000	372,300,000	372,300,000	385,600,000	362,100,000	397,800,000
2	2 bedroom	42	Pool View	01,12	595,080,000	682,800,000	729,800,000	723,600,000	755,700,000	703,200,000	774,600,000
<b>Lantai 3,5</b>											
1	Studio	21	City View	16,17,18,19,20,21,22,23,25,26,27,28,29,30	302,000,000	345,000,000	365,000,000	365,000,000	378,000,000	355,000,000	390,000,000
2	2 bedroom	42	City View	15,31	583,000,000	669,000,000	715,400,000	709,000,000	740,900,000	689,000,000	759,000,000
<b>Lantai 3,5</b>											
1	Studio	21	Pool View	02,03,05,06,07,08,09,10,11	318,750,000	364,200,000	385,300,000	385,300,000	399,000,000	374,800,000	411,700,000
2	2 bedroom	42	Pool View	01,12	616,500,000	707,300,000	755,100,000	750,200,000	782,000,000	728,500,000	802,400,000
<b>Lantai 3,5</b>											
1	Studio	21	City View	16,17,18,19,20,21,22,23,25,26,27,28,29,30	312,500,000	357,000,000	377,700,000	378,000,000	391,200,000	367,400,000	403,600,000
2	2 bedroom	42	City View	15,31	604,000,000	693,000,000	740,300,000	735,000,000	766,700,000	713,800,000	786,200,000

28 Oktober 2016/Rev.01

**CARA PEMBAYARAN:**

**TUNAI KERAS (1 BULAN)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Hari ke 15 setelah UTJ

**TUNAI BERTAHAP (36 BULAN)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Angsuran 1 s/d 36 : Hari ke 30 setelah jatuh tempo angsuran sebelumnya

**TUNAI BERTAHAP (48 BULAN)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Angsuran 1 s/d 48 : Hari ke 30 setelah jatuh tempo angsuran sebelumnya

**KPA ke1 DP 15% (15x)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Pembayaran DP1 S/D DP15 : Hari ke 30 setelah DP sebelumnya
- Sisa Pelunasan KPA : Hari ke 30 setelah jatuh tempo DP terakhir

**KPA ke1 DP 15% (24x)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Pembayaran DP1 S/D DP24 : Hari ke 30 setelah DP sebelumnya
- Sisa Pelunasan KPA : Hari ke 30 setelah jatuh tempo DP terakhir

**KPA Express DP 30%**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Pembayaran DP : Hari ke 15 setelah UTJ
- Sisa Pelunasan KPA : Hari ke 30 setelah jatuh tempo DP terakhir

**KPA Regular DP 36% (36x)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 10.000.000,- (pada saat transaksi)
- Pembayaran DP1 S/D DP36 : Hari ke 30 setelah DP sebelumnya
- Sisa Pelunasan KPA : Hari ke 30 setelah jatuh tempo DP terakhir

**KETERANGAN:**

- Unit yang sudah dibeli tidak dapat ditarik dengan unit lainnya
- Uang Tanda Jadi harus disetor ke Kasir Developer (tidak menerima reserve & titipan booking)
- Uang Tanda Jadi tidak dikembalikan jika terjadi pembatalan pembelian dan/atau penolakan kredit
- Developer tidak menjamin disetujuinya permohonan KPA oleh Bank pemberi kredit
- Suku bunga kredit sepenuhnya ditentukan oleh bank pada saat persetujuan atau akad kredit
- Perubahan bangunan hanya diperkenankan setelah proses serah terima unit selesai dilakukan
- Untuk mengetahui status unit yang masih tersedia silakan menghubungi Kantor Pemasaran
- Harga dan ketentuan dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Pembayaran dapat dilakukan Tunai atau lewat Rekening BCA 646-630-0047 a/n PT. GRAHABUANA CIKARANG

**HARGA SUDAH TERMASUK :**

1. IMB (izin Mendirikan Bangunan)
2. Biaya Penyambungan Daya Listrik
3. Biaya Penyambungan Air Bersih
4. PPN

**HARGA BELUM TERMASUK :**

1. BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan)
2. Biaya A/B (Akta Jual Beli) & Balik Nama Sertifikat Stratatite
3. Biaya Penyambungan Telepon
4. Biaya Service Charge
5. Biaya Proses Kredit Bank

Gambar 3.3, Daftar Harga Monroe Tower

Sumber: <http://myhomes.id>, 2018.

Dalam keterangan brosur diatas terdapat klausula baku pada *point 9* yang ditunjukkan anak panah berwarna kuning dimana ketentuan tersebut menyebutkan “harga dan ketentuan dapat berubah sewaktu – waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu”. Adapun kolom *view* pada brosur tersebut yang ditunjukkan oleh anak panah berwarna jingga, biasanya *view* adalah bonus daripada letak unit dimana *view* ini merupakan pemandangan alam ataupun pemandangan yang dibuat oleh pengembang seperti kolam renang dan taman.

Pada gambar 3 diatas tentu saja sangat menarik minat konsumen dengan harga yang tertera pada brosur cukup terjangkau hanya saja terdapat

klausula baku yang merugikan konsumen, dimana klausula baku ini adalah aturan atau ketentuan dan syarat – syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh *developer* yang bertujuan untuk melindungi pihak *developer*.

### **B. Contoh Kasus Wanprestasi *Developer* yang Mengakibatkan Kerugian Terhadap Calon Penghuni Apartemen atau Satuan Rumah Susun**

Pasal 43 ayat (2) sub e Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengatakan bahwa “PPJB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas hal yang diperjanjikan” yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat

penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Seiring melajunya perkembangan jaman saat ini banyak masyarakat yang lebih memilih tinggal di rumah *vertikal* seperti apartemen atau rumah susun dikarenakan harga luas tanah yang semakin tinggi serta ketersediaan lahan yang semakin sempit menjadi faktor utamanya. Banyaknya para pelaku bisnis properti yang membangun perumahan *vertikal* menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat yang berkeinginan memiliki tempat tinggal. Tidak tanggung – tanggung harga yang ditawarkan oleh *developer* lebih terjangkau dibandingkan dengan harga perumahan *horizontal* serta masyarakat tidak perlu lagi memikirkan kebersihan lingkungan serta keamanan.

Apabila calon pemilik berniat membeli unit yang ditawarkan oleh *developer* biasanya akad yang dilaksanakan adalah akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah adanya perjanjian pengikatan jual beli tersebut maka pemilik dan *developer* telah bersepakat dengan hal – hal yang telah diperjanjikan. Adanya kesepakatan antara calon pemilik apartemen dengan *developer* menandai bahwa calon pemilik benar akan membeli unit dimana calon pemilik harus memberikan uang tanda jadi atau uang muka. Hal – hal yang biasanya diperjanjikan dalam pengikatan jual beli apartemen adalah:

1. harga unit sudah termasuk pajak
2. biaya akad dengan notaris
3. biaya akad kredit di bank
4. biaya AJB
5. biaya perpanjangan HGB
6. biaya yang wajib dikeluarkan oleh calon pemilik seperti biaya pemeliharaan, kebersihan, keamanan, sinking fund, biaya parkir, biaya, biaya listrik, biaya air, dan Iuran Pengelolaan (IPL)

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Saat ini tidak sedikit *developer* yang wanprestasi kepada para penghuni dan pemilik apartemen. Pihak *developer* selalu beralasan ketika membahas hak yang seharusnya didapatkan oleh para pemilik dan penghuni apartemen, hal ini tentunya membuat para konsumen atau para pemilik apartemen merasa tidak puas atas pelayanan dan fasilitas yang sebelumnya dijanjikan. Adanya akad perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan antara calon pemilik apartemen dengan maka tidak menutup kemungkinan dalam PPJB tersebut terjadi

wanprestasi.<sup>109</sup> Akhir – akhir ini sering terjadi wanprestasi pihak pengelola pembangunan atau terhadap para pemilik apartemen diantaranya kasus yang telah selesai dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 139/PDT/2016/PT.Bdg antara Erison (penggugat) melawan PT Binakarya Citra Buana (Tergugat), dan kasus yang dialami oleh ibu kusmiyatun yaitu seorang pemilik unit di apartemen gateway cicadas yang terletak di jl.jendral Ahmad Yani nomor.669, cicadas Kota Bandung.

Pada awalnya ibu kusmiyatun berniat membeli apartemen di daerah kota Bandung untuk menyimpan nya sebagai aset dengan alasan dibandingkan membeli hal yang tidak bermanfaat. Saat ibu Kusmiyatun melaksanakan akad perjanjian dengan *developer*, ada beberapa ketentuan yang umumnya ada dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen yakni ibu kusmiyatun dapat menerima akta jual beli setelah kredit kepemilikan apartemen lunas.

Pada saat ibu Kusmiyatun tidak menghuni apartemen nya kurang lebih selama 3 (tiga) bulan, *developer* tetap menjatuhkan tagihan pembayaran listrik dan air. Tentu saja ibu Kusmiyatun merasa heran mengapa ada tagihan listrik dan air, sedangkan ibu Kustmiyatun tidak menghuninya dan hal ini tidak ada dalam perjanjian.

Selain hal yang tidak diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli antara ibu Kusmiyatun dengan *developer*, ibu Kusmiyatun sempat mendapat tagihan yang tidak jelas dari pihak *developer* dimana ibu Kusmiyatun

---

<sup>109</sup> Wawancara dengan pegawai Kantor Notaris Muharzah Aman, S.H., 04 Maret 2018.

diharuskan membayar sebesar Rp.3.400.000 (tiga juta empat ratus ribu rupiah), ibu Kusmiyatun tidak mengerti untuk apa biaya tagihan tersebut karena tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu baik melalui surat ataupun komunikasi.

Suatu waktu ibu Kusmiyatun mendapatkan undangan dari pihak *developer* untuk menghadiri rapat pembentukan PPPSRS (Persatuan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun), pada saat ibu Kusmiyatun menghadiri rapat tersebut ternyata memang benar rapat pembentukan panitia PPPSRS namun rapat tersebut ditunda dan hingga saat ini tidak pernah ada kelanjutan dari rapat tersebut.

Selain kasus yang dialami oleh ibu kusmiyatun, sebenarnya tak sedikit di lapangan bahwa para pemilik dan penghuni tidak mengetahui adanya PPPSRS (Persatuan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) yakni saudara Erick Harnando salah satu pemilik unit apartemen meikarta di cikarang Kota Bekasi yang beralasan memilih apartemen karena ingin memiliki tempat tinggal *vertikal* karena harga perumahan *horizontal* cukup tinggi.

Saudara Erick mengetahui adanya pemasaran apartemen meikarta melalui iklan dan brosur yang disebarakan pada saat marketing meikarta mengadakan *event* di salah satu pusat perbelanjaan di Jakarta. Pada saat *marketing* menjelaskan tipe unit dan letak unit saudara Erick tertarik dengan harga yang ditawarkan oleh *marketing* karena ada potongan harga *booking fee* sebanyak 10% (sepuluh persen).

Dalam salah satu klausula perjanjian pengikatan jual beli bahwa saudara Erick sepakat membayar *down payment* dengan cara mengangsur selama satu tahun dan penyerahan akta jual beli dapat dilakukan setelah biaya angsuran selesai. Namun dalam ketentuan ilustrasi cara membayar KPA terdapat klausula baku dimana jika terjadi pembatalan pembelian uni secara sepihak oleh saudara Erick maka biaya yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan seluruhnya, bahkan saudara Erick tidak menyadari adanya klausula baku tersebut dan ia baru menyadarinya setelah penulis memberitahunya.

Pihak *developer* memberitahukan kepada saudara Erick bahwa ada PPPSRS (Persatuan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) tetapi tidak menerangkan secara jelas apa itu PPPSRS serta tugas dan fungsinya, saudara Erick pribadi juga mengakui bahwa hanya menyebutkan saja terdapat PPPSRS, bahwa sebenarnya saudara Erick pun tidak mengerti apa PPPSRS itu.