

**PERTANGUNGJAWABAN PERDATA DARI DEVELOPER TERHADAP
PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN GUNA MEMENUHI KEWAJIBAN
DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT**

(Studi Kasus Apartemen KC)

ASTARI DIAH ARIMBI, RACHMAD SAFA'AT, BAMBANG WINARNO

RINGKASAN

Indonesia sebagai negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan mempunyai wilayah perairan lebih besar dari pada daratan berupa tanah, dalam hal ini tanah merupakan hal yang menimbulkan masalah dan dapat menjadi pemicu utama terjadinya sengketa. Bisa dikatakan bahwa tanah memegang peranan utama dan pertama dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal di masyarakat untuk saat ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya yaitu dengan melakukan pembangunan *residential* yang berupa bangunan bertingkat. Hal ini diharapkan sebagai solusi dalam pemecahan masalah mengenai kurangnya hunian ditengah-tengah penduduk padat di kota besar kebutuhan akan tempat tinggal terutama di daerah kota – kota besar, masyarakat yang padat tersebut biasanya disebut dengan kaum urban.

Dalam proses jual beli satuan rumah susun yang untuk proyek yang sedang dalam proses pembangunan semakin meningkat. Bahkan yang terjadi jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat bangunan rumah susun masih berada dalam tahap gambar. Pelaksanaan jual beli satuan rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”). Adapun tujuan dari pengikatan jual beli tersebut adalah untuk mengamankan kepentingan penjual (perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman) (“Pengembang”) dan calon pembeli satuan rumah susun (“Konsumen”), hal ini

kemudian dikenal dengan strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*pre project selling*”, yaitu cara penjualan properti yang dilakukan oleh developer sebelum bangunan fisik satuan rumah susun selesai dibangun.

Adapun masalah yang timbul di kemudian hari bisa berupa gagalnya pemenuhan kewajiban dari pihak pengembang untuk menerbitkan sertifikat atas satuan rumah susun, hal ini dapat terjadi karena ada ketidaksesuaian antara rencana awal pembangunan apartemen dengan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh dinas terkait, ada juga masalah yang terjadi karena terlambatnya diurusnya akta pertelakan apartemen dimana seharusnya akta tersebut diurus jauh sebelum satuan unit dari apartemen mulai dilakukan pembangunan, tidak keluarnya Sertifikat Layak Huni, ataupun pembangunan Kompleks Apartemen di daerah yang seharusnya tidak boleh dilakukan pembangunan karena akan dipergunakan untuk lahan hijau.

Berdasarkan penelitian di lapangan yang dapat oleh penulis masalah yang dialami oleh penghuni KC adalah gagalnya pemenuhan janji dalam penerbitan satuan rumah susun karena hingga saat ini pihak developer satuan rumah susun masih menjaminkan sertifikat induk satu hamparan tanah yang menjadi tempat pembangunan KC, belum disahkannya akta pertelakan satuan rumah susun karena terdapat perbedaan gambar di akta pertelakan dengan bangunan di lapangan hal ini cenderung diabaikan oleh pengembang dikarenakan pengembang lebih memperhatikan aspek ekonomi dari pada aspek yuridis, di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri tidak dibahas mengenai sanksi administratif maupun pengantian bila yang melakukan kesalahan adalah pihak pengembang satuan rumah susun sangat berbeda sekali dengan apa yang dialami pemilik satuan rumah susun bilamana mereka melakukan kesalahan maka pihak pengembang langsung dapat memberikan sanksi sesuai yang sudah di perjanjikan hal ini terjadi karena di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri tidak diatur untuk sanksi bagi pihak pengembang satuan rumah susun.

**CIVIL LIABILITY AGAINST THE OWNERS OF DEVELOPERS
TENEMENT UNIT IN ORDER TO MEET DUTY IN ISSUING
CERTIFICATES**

(Studi Kasus Apartemen KC)

ASTARI DIAH ARIMBI, RACHMAD SAFA'AT, BAMBANG WINARNO

SUMMARY

Indonesia as the country with a population of solid islands and shaped has territorial waters greater than on the mainland in the form of land , in this land is something to cause problems and could become the main reasons for dispute .It can be said that the country holds a key role and first in order to improve the welfare and prosperity of the people.

To meet the needs of a place to live in the community to current can be done in various ways, one of them is by doing residential development of multistoried building.Hope that it as solution in the solution of issues lack of occupancy between central inhabitant of solid in a large city the need for shelter especially in the area of a city big cities, the solid the normally referred to the urban.

In the process of buying and selling units of flats are for projects that are in the process of development. Even happened and selling units of flats is made at the time of building flats are still in the phase of the image. The execution of the sale and purchase of units of flats like that done by ordering in advance over the unit that will be purchased, which is then poured in the Alliance of the introduction or sale or Alliance known as the binding sale and purchase agreements (PPJB). As for the purpose of binding sale and purchase is to secure the interests of the seller (company housing development and settlements) and prospective buyers of units of flats (konsumer), it is then known by the marketing strategy referred to by the term "pre project selling, namely how the sale of the property made by the developer before building physical units of flats completed.

The problems that arise at a later date might include missed fulfillment of an obligation of the party developers to issue a certificate on a unit of flats , this can happen because there was the suitable between initial plan apartment

development with building permit which publishes by in related department, there is also a problem that occurs because of delays of certificates be organized apartment where supposed such deed inquiries made long before the unit of apartment units started by development , discharge of certificates not livable , nor development apartment complex in an area that should not be done because development will be used for green land.

Based on the research in the field in a can by the author of a problem that by the occupant KC is the fulfillment of a promise in the issuance of the unit of flats because until now the developer a unit of of flats still guarantee of certificates one parent expanse of land that houses KC development , not yet the relatively a unit of of flats because there was a gap in the picture at the deed with the building upon the field these tended to neglected by the developer because the developer pay more attention to the economic aspect than juridical aspects of , in the agreement engagements of buying and selling itself is not discussed the administrative sanctions and pengantian if who commits a fault the developer is a unit of of flats very different once with what happened to the owner of a unit of of flats in cases where they made a mistake then the developer can directly give sanction according to what is already on perjanjian this is because In PPJB own not arranged for sanctions for the developer a unit of of flats.