

**IMPLEMENTASI ASAS IKTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI  
PEMASARAN DAN PENJUALAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA  
SECARA *PRE PROJECT SELLING***

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**RAHMANITA SABRINA OKTAVIANI**

No. Mahasiswa : 19410182

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

**HALAMAN JUDUL**

**IMPLEMENTASI ASAS IKTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI  
PEMASARAN DAN PENJUALAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA  
SECARA *PRE PROJECT SELLING***

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

**RAHMANITA SABRINA OKTAVIANI**

No. Mahasiswa : 19410182

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



**IMPLEMENTASI ASAS IKTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI  
PEMASARAN DAN PENJUALAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA  
SECARA PRE PROJECT SELLING**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran pada tanggal 22 Agustus 2023

Yogyakarta, 21 Juli 2023  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.





**IMPLEMENTASI ASAS IKTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI  
PEMASARAN DAN PENJUALAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA  
SECARA PRE PROJECT SELLING**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji  
dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 22 Agustus 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
2. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.
3. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**

NIK. 014100109

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS  
AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM  
INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Rahmanita Sabrina Oktavianti

Nomor Mahasiswa : 19410182

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

**IMPLEMENTASI ASAS IKTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI PEMASARAN DAN PENJUALAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA SECARA *PRE PROJECT SELLING***

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etik, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah tulis dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "penjiplakan karya ilmiah (plagiasi)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya,

saya memberikan kewenangan kepada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2 saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan menyatakan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia" yang telah ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, Juli 2023

Yang memberikan pernyataan,



**Rahmanita Sabrina Oktavianti**

19410182

## **CURRICULUM VITAE**

1. Nama Lengkap : Rahmanita Sabrina Oktavianti
2. Tempat Lahir : Klaten
3. Tanggal Lahir : 04 Oktober 2001
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : -
6. Alamat : Graha Raya, Anggrek Loka A8/40, Serpong Utara,  
Tangerang Selatan
7. Identitas Orang tua/Wali
  - a. Ayah  
Nama Lengkap : Rahmanita Sabrina Oktavianti  
Pekerjaan : Wiraswasta
  - b. Ibu  
Nama Lengkap : Sri Wulandari  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
8. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Budi Luhur
  - b. SMP : SMPIT Asy-Syukriyyah
  - c. SMA : SMAN 7 Tangerang Selatan
9. Organisasi
  - a. Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fungsionaris Departemen Media Komunikasi dan Informasi Periode 2020-2021
  - b. Anggota Forum Kajian Penulisan Hukum (FKPH UII)
10. Pengalaman Lainnya :
  - a. Divisi Wali Jamaah Pesona Ta'aruf UII 2020
11. Hobby : Olahraga dan Menonton Film

## **HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*“Wahai orang-orang yang beriman, mohonlah pertolongan (kepada Allah SWT) dengan sabar dan shalat. Sungguh Allah beserta orang-orang yang sabar.”*

**(Q.S Al-Baqarah : 153)**

*“Barangsiapa bertakwa kepada Allah niscaya Dia akan mengadakan baginya jalan keluar. dan Dia memberinya rezeki dari arah yang tidak disangkanya. Dan barang siapa bertawakkal kepada Allah, niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)-nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan-Nya. Sungguh, Allah telah mengadakan ketentuan bagi setiap sesuatu.”*

**(Q.S At-Talaq : 2-3)**

*“Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”*

**(Q.S Al-Insyirah : 8)**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini penulis persembahkan untuk Kedua orang tua tercinta,*

*“Bapak Dartono dan Ibu Sri Wulandari”*

*atas setiap do’a, kasih sayang, dan dukungannya selama ini.*

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbil'amin, puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya dan barakah Nabi Muhammad SAW penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI ASAS IKTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI PEMASARAN DAN PENJUALAN UNIT APARTEMEN MEIKARTA SECARA *PRE PROJECT SELLING*”**. Skripsi ini disusun sebagai bagian dari syarat akademisi untuk menyelesaikan studi pada program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa selama proses hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini penulis mendapat banyak dukungan, arahan, motivasi, bimbingan, serta bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis diberikan perlindungan dan kemudahan dalam segala hal, serta kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang ini.
2. Kedua orang tua tercinta, Ibu Sri Wulandari dan Bapak Dartono atas tiap do'a yang terpanjatkan tiada hentinya, motivasi, semangat, dukungan baik moril maupun materiil, kesabaran, nasihat, dan kasih sayang yang tak terhingga kepada penulis.

3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas segala dedikasinya untuk FH UII.
4. Ibu Ayu Atika Dewi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan.
5. Bunda Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku dosen pembimbing yang dengan sabar dan bijaksana telah memberikan bimbingan, arahan, ilmu, motivasi, saran, dan senantiasa meluangkan waktunya kepada penulis selama penyusunan skripsi ini hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Segenap dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas ilmu dan bantuan yang telah diberikan selama penulis menempuh studi.
7. Bapak Amran Syahrul Arief, selaku narasumber atas kesediannya memberikan informasi serta senantiasa meluangkan waktunya kepada penulis sehingga penulis dapat menyusun skripsi ini.
8. Kakak Penulis Muhammad Alfandi Reno dan adik Penulis Muhammad Fadil Septian Sanjaya, Keluarga Besar Klaten dan Keluarga Besar Tawang Sari terutama eyang uti dan eyang kakung yang selalu memberikan do'a dan motivasi pada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Sahabat Penulis, Tiara Vania Widyadana, Raisa Dara Toyibah, dan Aisyah Fawwaz Afaf terimakasih atas do'a, dukungan, motivasi, dan bantuannya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, serta terimakasih telah menghibur dan menemani penulis di masa-masa sulit penulis.

10. Kepada teman perantauan di Yogyakarta yaitu Rizky Amelia Octaviani dan Athifia Nur Sahrina, terimakasih telah memberikan dukungan, menemani, dan membantu penulis
11. Kepada teman SMA penulis yaitu Divyas Bunga Namami, Tessa Widya Utami, dan Chori Sephia terimakasih telah selalu menghibur, dan membantu penulis.
12. Kepada pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Atas segala kebaikan segenap pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan semangat kepada penulis, penulis ucapkan banyak terima kasih semoga segala kebaikan dibalas oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala dengan kebaikan di dunia dan di akhirat. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk kemajuan peneletian selanjutnya. Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak. Aamiin.

Yogyakarta, 21 Agustus 2023

Penulis,



**Rahmanita Sabrina Oktavianti**

NIM. 19410182

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iv
<b>CURRICULUM VITAE</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>ABSTRAK</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	7
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	8
<b>D. Orisinalitas Penelitian</b> .....	8
<b>E. Tinjauan Pustaka</b> .....	12
<b>F. Definsi Operasional</b> .....	19
<b>G. Metode Penelitian</b> .....	20
<b>H. Kerangka Skripsi</b> .....	24
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI DAN ASAS</b> <b>IKTIKAD BAIK SERTA RUMAH SUSUN</b> .....	26
<b>A. Perjanjian pada umumnya</b> .....	26
<b>B. Perjanjian Jual Beli</b> .....	34
<b>C. Perjanjian Baku</b> .....	36
<b>D. Asas Iktikad Baik</b> .....	39
<b>E. Rumah Susun</b> .....	42
<b>F. Perjanjian dalam islam</b> .....	51
<b>BAB III PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DAN KEABSAHAN P3U UNIT</b> <b>APARTEMEN MEIKARTA</b> .....	57
<b>A. Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Pemasaran dan Penjualan Unit</b> <b>Apartemen Meikarta melalui P3U</b> .....	57

<b>B. Keabsahan P3U dalam Pemasaran dan Penjualan Unit Apartemen         Meikarta .....</b>	<b>72</b>
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>79</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>79</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>80</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>82</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>87</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi asas iktikad baik dalam transaksi pemasaran dan penjualan unit apartemen Meikarta secara *pre project selling*, bertujuan untuk menjawab masalah: *Pertama*, penerapan asas iktikad baik dalam pemasaran dan penjualan unit apartemen melalui P3U (Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit). *Kedua*, keabsahan P3U dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen Meikarta. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan narasumber. Pendekatan yang digunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian *pertama* menunjukkan pihak meikarta belum menerapkan asas iktikad baik dalam pemasaran dan penjualan unit apartemen meikarta secara *pre project selling*, salah satunya melanggar ketentuan Pasal 42 ayat (2) Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 51 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. *Kedua* keabsahan P3U antara pihak pengembang dengan konsumen tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dari syarat sah perjanjian. Saran yang dapat diberikan pada penelitian ini adalah pihak pengembang diharapkan lebih memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku khususnya terkait Undang-Undang Rumah Susun. Pemasaran dan penjualan apartemen diharapkan dilakukan dengan memperhatikan asas-asas yang berlaku. Konsumen diharapkan lebih berhati-hati dalam membeli apartemen yang dipasarkan secara *pre project selling*, dan lebih teliti dalam membaca klausula yang terkandung di dalam perjanjian.

**Kata-Kata Kunci : Asas Iktikad Baik, Keabsahan Perjanjian, Rumah Susun**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Peningkatan populasi penduduk menimbulkan permasalahan hunian dimanapun, contohnya di kota-kota besar seperti Jakarta dengan permasalahan keterbatasan lahan menjadi persoalan utama. Maka untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat yang terus menerus meningkat dan terbatasnya lahan, membangun hunian dengan sistem lebih dari satu lantai yang bersusun vertikal ke atas. Apartemen atau rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan hunian terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, namun memiliki lahan yang terbatas. Selain itu Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Apartemen atau rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat di miliki secara terpisah.<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mendefinisikan apartemen atau rumah susun dengan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing

---

<sup>1</sup> Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Ctk. Pertama, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 36.

dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>2</sup>

Salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti dan perumahan yaitu Lippo Grup membangun proyek besar yaitu kota baru Meikarta di Cikarang Bekasi dengan nilai investasi Rp 278 Triliun. Lippo grup menciptakan konsep hijau bagi Meikarta karena letak Meikarta yang dekat dengan Kawasan industri Cikarang. Kehadiran Meikarta di tengah-tengah jantung Kawasan industri ini memberikan angin segar bagi para pekerja yang memang membutuhkan hunian yang nyaman dan strategis.<sup>3</sup> Meikarta menawarkan fasilitas yang lengkap seperti pusat Kesehatan, pusat Pendidikan dengan penyelenggara dalam dan luar negeri, tempat ibadah dan lain-lain.

Jual beli properti dalam praktik terdapat sistem penjualan di mana objek jual beli atas perumahan atau unit apartemen masih dalam tahap perencanaan, Sistem ini dinamakan *Pre Project-Selling*. *Pre Project-Selling* merupakan suatu pemasaran dan penjualan yang dilakukan sebelum pembangunan properti seperti perumahan atau apartemen dilaksanakan, sehingga penawaran yang diberikan oleh pengembang (*developer*) berupa sebuah ilustrasi maupun rancangan.<sup>4</sup> Sistem penjualan ini sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Hukum Perancis sejak tahun 1967 telah melakukan penjualan suatu unit dari suatu rencana

---

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>3</sup> Kurniasih Budi, 2017 properti.kompas.com, <https://properti.kompas.com/read/2017/09/02/132300521/kota-baru-meikarta-mengadopsi-konsep-tata-kota-new-york> diakses pada tanggal 25 Desember 2022.

<sup>4</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/PDT.G/2017PN.JKT jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT/DKI)*, Jurnal Hukum Adigama, Edisi No.. 2 Vol. 2 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019, hlm.4.

pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal dengan penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun.<sup>5</sup>

Penjualan dengan sistem *pre project selling* di Indonesia dilakukan dengan membuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang dibuat untuk mengikat para pihak. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok atau perjanjian jual beli, isi dari PPJB berupa janji-janji para pihak yang berisi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokok.<sup>6</sup>

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau dua orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri. Dalam Bab II Buku III KUHPdata Indonesia menyamakan perjanjian dengan kontrak. Setiap perjanjian akan melahirkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban serta dapat dituntut apabila tidak terpenuhi. Seringkali dalam perjanjian yang telah di sepakati oleh para pihak di kemudian hari menimbulkan permasalahan. Maka dari itu penting sekali untuk para pihak benar-benar memahami isi atau substansi dari suatu kontrak tersebut.

Tujuan dari suatu perjanjian adalah sebagai dasar penyelesaian apabila di kemudian hari timbul masalah dan selain itu perjanjian bertujuan untuk melindungi hak-hak para pihak. Fungsi dan tujuan dari hukum perjanjian pada umumnya tidak

---

<sup>5</sup> Arivan Halim, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling*, Jurnal Justice Voice, Edisi No.2 Vol.1, Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana, 2022, hlm. 54-55.

<sup>6</sup> Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, *Pengendalian Pre-Project Selling Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Perspektif, Edisi No. 2 Vol. 24, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, 2019, hlm. 127.

terlepas dari nilai-nilai keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Setiap orang memiliki kebebasan dalam membuat suatu perjanjian termasuk kebebasan dengan siapa pihak ingin membuat suatu perjanjian dan menentukan bentuk suatu perjanjian tersebut.<sup>7</sup> Kebebasan tersebut sesuai dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak.

Asas merupakan dasar dan nilai-nilai yang menjadi titik tolak ukur berpikir tentang sesuatu. Pendapat Sudikno Mertokusumo bahwa asas hukum merupakan suatu pemikiran dasar yang bersifat umum yang kemudian melatarbelakangi pembentukan hukum positif.<sup>8</sup> Maka proses pembuatan perjanjian harus memperhatikan asas-asas yang harus dipenuhi di dalam hukum perjanjian.<sup>9</sup> Pendapat Nieuwenhuis asas-asas hukum itu membentuk satu dengan lainnya sebagai suatu sistem *check and balance* sehingga terciptanya suatu keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih di antara semua norma hukum yang ada. Pasal 1338 KUHPerdara menentukan bahwa Asas-asas perjanjian adalah sebagai berikut: a) asas konsensualisme; b) asas *pacta sunt servanda*; c) asas kebebasan berkontrak; dan d) asas iktikad baik.<sup>10</sup>

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada setiap orang dalam membuat perjanjian, namun demikian kebebasan itu tidak mutlak terdapat batasan-batasan, salah satunya dibatasi oleh asas iktikad baik. Asas iktikad baik merupakan

---

<sup>7</sup> Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak: Kontrak Konvensional dan Syariah di Bawah Tangan*, Ctk. Kedua, Rajawali Pers, Depok, 2021, hlm. 69.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 62.

<sup>9</sup> Nieuwenhuis, dikutip dari M. Muhtarom, *Asas-asas hukum perjanjian: suatu landasan dalam pembuatan kontrak*, Jurnal Suhuf, Edisi No. Vol. 26, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014, hlm. 49.

<sup>10</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, Ctk. Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 83-84.

salah satu asas penting dan mendasar di dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.<sup>11</sup> Pendapat Ridwan Khairandy bahwa pembatasan kebebasan berkontrak setidak-tidaknya dipengaruhi oleh dua faktor, faktor pertama yakni makin berpengaruhnya ajaran iktikad baik, di mana pelaksanaan iktikad baik tidak hanya ada pada pelaksanaan perjanjian, namun juga harus ada pada saat dibuatnya perjanjian (pra pelaksanaan). Faktor kedua yakni bahwa makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan. Maka pengertian yang terkandung di dalam asas iktikad baik adalah bahwa kebebasan berkontrak suatu pihak dalam membuat perjanjian dibatasi oleh iktikad baiknya. Asas iktikad baik memiliki 2 (dua) pengertian yaitu dalam arti objektif dan dalam artian subjektif. Iktikad baik dalam pengertian objektif bahwa perjanjian dibuat harus mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan, artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan tidak merugikan salah satu pihak. Iktikad baik dalam pengertian subjektif bahwa iktikad baik terletak dalam sikap batin seseorang, dalam hukum benda dapat diartikan dengan kejujuran.<sup>12</sup>

Tidak jarang terjadi suatu permasalahan dalam suatu perjanjian. Salah satunya seperti cidera janji, di antara salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi tersebut atau dalam hal lain salah satu pihak melaksanakan prestasi namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

---

<sup>11</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta 2014, hlm. 10.

<sup>12</sup> Miftah Arifin, *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ius Constitendum, No. 1 Vol. 5, Universitas Islam Nahdlatul Ulama, Jepara, 2020, hlm. 68

Beberapa konsumen proyek Apartemen Meikarta yang merasa dirugikan lantaran sampai saat ini banyak konsumen yang belum mendapatkan proses serah terima. Para konsumen mengaku menyesal karena termakan iklan hunian murah dengan fasilitas lengkap yang pada 2017 silam gencar dilakukan oleh Lippo Group. Salah satu konsumen unit apartemen Meikarta bernama A. Rizki mengaku menyesal telah menyelesaikan transaksi unit apartemen tersebut secara tunai karena hingga saat ini belum ada tanda-tanda dari pembangunan proyek apartemen tersebut, justru A. Rizki mengkonfirmasi bahwa saat ini dirinya justru diminta untuk pindah ke unit yang sudah siap huni, namun dengan syarat dikenakan biaya tambahan.<sup>13</sup>

Proyek Meikarta sempat tertunda karena diterpa berbagai permasalahan hukum, salah satunya adalah terkait kasus suap dan perizinan. Pembangunan Meikarta belum memenuhi persyaratan administratif karena belum memperoleh izin dari Pemerintah Kabupaten Bekasi. Pada saat itu, Wakil Gubernur Provinsi Jawa Barat menyatakan bahwa pembangunan proyek Meikarta harus dihentikan terlebih dahulu dikarenakan perizinan tata ruang yang belum rampung. Namun pihak Lippo Group tetap melakukan pemasaran properti tersebut meskipun belum mengantongi izin atas pembangunan proyek tersebut.<sup>14</sup> Pemasaran yang dilakukan dengan sistem *Pre Project Selling* ini menawarkan beragam fasilitas yang

---

<sup>13</sup> Muhammad Idris, Cerita pilu konsumen meikarta, bayar lunas ratusan juta rupiah, tapi unitnya belum jelas, terdapat dalam <https://money.kompas.com/read/2022/12/18/132656926/cerita-pilu-konsumen-meikarta-bayar-lunas-ratusan-juta-rupiah-tapi-unitnya?page=all> diakses pada tanggal 09 Januari 2023

<sup>14</sup>Hendra Kusuma, Alasan Deddy Mizwar minta proyek meikarta disetop, terdapat dalam <https://finance.detik.com/properti/d-3583534/alasan-deddy-mizwar-minta-proyek-meikarta-disetop> diakses pada tanggal 18 April 2023

dijanjikan dan dengan harga yang terbilang cukup terjangkau membuat para konsumen tertarik untuk memiliki hunian apartemen meikarta, yang kemudian terjadi transaksi antara pengembang (*developer*) dan konsumen dengan adanya Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) atau penegasan pemesanan sebagai bukti bahwa telah melakukan pemesanan satuan unit apartemen Meikarta.

Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian merupakan kepatuhan artinya penilaian terhadap tindakan iktikad baik dinilai dari apakah hal-hal yang telah diperjanjikan telah dilaksanakan, dan bertujuan mencegah dari perilaku tidak patut dan tindakan sewenang-wenang dari salah satu pihak.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka pembahasan pada skripsi ini adalah menganalisis bagaimana penerapan asas iktikad baik dalam transaksi pemasaran dan penjualan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project-Selling* antara pihak pengembang (*developer*) dengan konsumen.

## **B. Rumusan Masalah**

Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Apakah Pengembang Meikarta telah menerapkan asas iktikad baik dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen melalui P3U?
2. Bagaimana keabsahan P3U dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen Meikarta?

---

<sup>15</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1983, hlm. 27

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Pengembang Meikarta telah menerapkan asas iktikad baik dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen melalui P3U.
2. Untuk mengetahui keabsahan P3U dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen Meikarta.

### D. Orisinalitas Penelitian

Penulisan penelitian ini mencoba mengaitkan dengan beberapa karya ilmiah terdahulu, sehingga akan ditemukan beberapa keterkaitan dengan karya ilmiah di atas. Adapun karya ilmiah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

No	Penelitian Terdahulu	Unsur Pembeda
1.	Ahmad Syauqi Robbi <sup>16</sup>	<p>Skripsi tersebut berjudul Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem <i>Pre Project Selling</i> ditinjau Dari Hukum Perjanjian. Rumusan masalah pada skripsi ini mengenai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana ketentuan perundang-undangan mengatur jual beli apartemen secara <i>Pre Project Selling</i>?</li> <li>2. Bagaimana Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i>?</li> <li>3. Bagaimana Tanggung Jawab hukum pengembang (<i>developer</i>) bagi para konsumen satuan unit properti Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i>?</li> </ol> <p>Hasil penelitian dari rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dasar hukum jual beli secara <i>Pre Project Selling</i> tidak lepas dari ketentuan KUHPperdata, UU Nomor 1 Tahun 2011</li> </ol>

<sup>16</sup> Ahmad Syauqi, *Skripsi: Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling Ditinjau Dari Hukum Perjanjian*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019.

		<p>tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan UU Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 mengatur bahwa pada proses <i>Pre Project Selling</i> menggunakan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dan sebagaimana Pasal 42 UU Nomor 20 Tahun 2011 menentukan bahwa pada proses <i>Pre Project Selling</i> menggunakan Perjanjian Bersyarat.</p> <p>2. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i> yang dituangkan dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang (<i>developer</i>) terhadap calon terhadap calon konsumen adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Serta PPJB tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena persyaratan-persyaratan tersebut merupakan tujuan utama agar PPJB dapat dibuat</p> <p>3. Pasal 1338 KUHPerdara menentukan bahwa tanggung jawab hukum pengembang apabila salah satu pihak melakukan kesalahan yang dilakukan salah satu pihak dalam kredit pemilikan rumah susun maka didasarkan pada perbuatan wanprestasi. Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa tanggung jawab pengembang dalam hal konsumen tidak menerima rumah susun sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal perjanjian kredit kepemilikan. Demikian pihak yang melakukan kesalahan harus mengganti kerugian.</p> <p>Perbedaan dengan yang akan diteliti adalah dalam skripsi ini membahas dari sisi implementasi asas iktikad baik dalam transaksi</p>
--	--	---

		pemasaran dan penjualan unit apartemen Meikarta dengan <i>pre project selling</i> .
2.	Vinna Khairunnisa <sup>17</sup>	<p>Skripsi tersebut berjudul Tanggung Jawab Pengembang (<i>developer</i>) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i>. Rumusan masalah pada skripsi ini mengenai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i>?</li> <li>2. Bagaimana tanggung jawab pihak pengembang (<i>developer</i>) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i>?</li> </ol> <p>Hasil penelitian dari rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>Pre Project Selling</i> yang dituangkan dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang (<i>developer</i>) terhadap calon terhadap calon konsumen adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Serta PPJB tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena persyaratan-persyaratan tersebut merupakan tujuan utama agar PPJB dapat dibuat.</li> <li>2. Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa tanggung jawab secara hukum pengembang (<i>developer</i>) dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka pengembang (<i>developer</i>) diminta pertanggungjawaban atas kerugian calon konsumen.</li> </ol>

<sup>17</sup> Vinna Khairunnisa, *Skripsi: Tanggung Jawab Pengembang (developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

		Perbedaan dengan yang akan diteliti adalah dalam skripsi ini membahas dari sisi implementasi asas iktikad baik dalam transaksi pemasaran dan penjualan unit apartemen Meikarta dengan <i>pre project selling</i> .
3.	Immanuel Bagus Sumardiputro <sup>18</sup>	<p>Skripsi tersebut berjudul Implikasi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Unit Apartement Secara <i>Pre Project Selling</i>. Rumusan masalah pada skripsi ini mengenai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana implikasi kontrak PPJB terhadap <i>developer</i> sebagai penjual dengan konsumen dalam konsumenan apartement yang dijual secara <i>pre project selling</i>?</li> </ol> <p>Hasil penelitian dari rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jual beli hak atas satuan unit apartemen dengan sistem <i>pre project selling</i> yang diawali dengan adanya PPJB antara <i>developer</i> dengan konsumen. PPJB merupakan bukti terjadinya hubungan hukum antara <i>developer</i> dengan konsumen. Konsumen diikat dengan PPJB yang sudah disepakati para pihak dengan objek berupa tanah beserta apartemen yang akan dibangun di atasnya. Perjanjian pendahuluan ini belum memuat perpindahan hak kepemilikan yang nantinya akan dilakukan setelah para pihak telah melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Apabila semua hak dan kewajiban para pihak sudah terpenuhi, barulah demi kepentingan peralihan haknya harus dibuatkan AJB hak atas tanah beserta bangunan dalam hal ini apartemen di hadapan PPAT.</li> </ol> <p>Perbedaan dengan yang akan diteliti adalah dalam skripsi ini membahas dari sisi implementasi asas iktikad baik dalam transaksi pemasaran dan penjualan unit apartemen Meikarta dengan <i>pre project selling</i>.</p>

---

<sup>18</sup> Immanuel Bagus Sumardiputro, *Skripsi: Implikasi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Unit Apartement Secara Pre Project Selling*, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, 2020.

## E. Tinjauan Pustaka

Dalam tinjauan kepustakaan mengemukakan beberapa ketentuan dan batasan yang menjadi sorotan dalam mengadakan studi kepustakaan. Adapun tinjauan kepustakaan tentang skripsi ini, adalah sebagai berikut:

### 1. Perjanjian Pada Umumnya

Secara umum perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dalam hal ini adalah hak dan kewajiban.<sup>19</sup> Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian atau kontrak adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi tersebut menurut para ahli tidak lengkap dan sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sangat luas karena digunakannya perkataan perbuatan yang dianggap memiliki makna yang cukup luas.<sup>20</sup> Para ahli memberikan definisi perjanjian dengan perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>21</sup>

Subjek dari perjanjian adalah para pihak yang membuatnya, dalam hal ini terdapat pihak yang wajib memberikan atau melakukan prestasi dan pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Objek dari perjanjian adalah suatu prestasi. Prestasi sebagaimana Pasal 1234 KUHPerdara menentukan adalah menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Eviariyani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Ombak Dua, 2013), hlm. 2.

<sup>20</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ctk. Keempat, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 16.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>22</sup> M Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 10.

## 2. Syarat sah perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Adanya kausa yang halal.

Syarat yang pertama dan syarat kedua merupakan syarat yang menyangkut subjek, dan syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat yang menyangkut terkait objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya maka dapat dibatalkan, sedangkan suatu perjanjian yang mengandung cacat pada objeknya maka memiliki akibat hukum yaitu batal demi hukum.<sup>23</sup>

## 3. Asas dalam Kontrak

Asas hukum merupakan sebuah pedoman bagi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Dalam KUHPerdara terdapat beberapa asas di dalam perjanjian sebagai pedoman bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian hingga menjadi suatu perikatan yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya.<sup>24</sup> Asas-asas hukum di dalam perjanjian sebagai berikut :

- a. Asas Personalia;
- b. Asas Konsensualitas;
- c. Asas Kebebasan Berkontrak;

---

<sup>23</sup> J Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 126.

<sup>24</sup> M. Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Prakontrak: Telaah Dalam Kerangka Pembaruan Hukum Kontrak di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 13.

- d. Asas Iktikad Baik;
- e. *Asas Pacta Sunt Servanda*;
- f. Asas Keadilan.

#### 4. Apartemen

Apartemen merupakan istilah lain dari 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.<sup>25</sup>

Secara spesifik antara apartemen dan rumah susun tidak ada perbedaan bentuk, struktur dan konstruksi. Peraturan mengenai apartemen di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mendefinisikan rumah susun dengan bangunan Gedung bertingkat yang dibangun di dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>26</sup>

Satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau secara perorangan dalam hal ini hak yang dimiliki ialah hak perseorangan,

---

<sup>25</sup> Suriansyah Murhaini, *Op. Cit.*, hlm. 39.

<sup>26</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

sedangkan bangunan dan tanahnya merupakan hak bersama, yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Macam-macam rumah susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

- a. Rumah Susun Sederhana (rusuna), pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN)
- b. Rumah Susun Menengah (Apartemen), pada umumnya dihuni oleh golongan menengah. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang Swasta kepada masyarakat golongan menengah kebawah.
- c. Rumah Susun Mewah, biasanya dijual kepada masyarakat golongan menengah ke atas atau juga dijual kepada orang asing oleh pengembang swasta.<sup>27</sup>

#### 5. Perjanjian Jual beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak konsumen, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada konsumen, dan konsumen mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.<sup>28</sup> Maka dari definisi tersebut dapat disimpulkan unsur mutlak yang harus ada di dalam perjanjian jual beli adalah adanya perikatan antara pihak penjual dan konsumen.

Terjadinya perjanjian jual beli bermula dari adanya suatu penawaran yang berasal dari penjual maupun konsumen baik dilakukan secara eksplisit maupun implisit, baik tertulis maupun lisan kemudian dituangkan di dalam pernyataan

---

<sup>27</sup> Suriansyah Murhaini, *Op.Cit.*, hlm. 37.

<sup>28</sup> Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1989, hlm. 115.

kehendak. Pernyataan kehendak ini dapat dilakukan secara eksplisit dan implisit, pernyataan implisit biasanya dituangkan dalam simbol atau secara diam-diam. Penawaran sering dijumpai pada saat negoisasi atau tawar menawar mengenai harga dan barang yang kemudian kesesuaian kehendak tersebut di kedalam pernyataan kehendak. Apabila penawaran tersebut di terima maka terjadilah kata sepakat. Kata sepakat inilah yang kemudian melahirkan suatu perjanjian jual beli dan mengikat para kedua belah pihak,<sup>29</sup> Sesuai berlakunya asas konsensualitas dalam perjanjian, yaitu perjanjian timbul lahir karena adanya kesepakatan dan sudah ada sejak tercapainya kata sepakat.<sup>30</sup>

#### 6. Hak dan kewajiban penjual

Pasal 1474 KUHPerdara menentukan bahwa penjual memiliki kewajiban utama yaitu menyerahkan benda yang dijualnya dan menanggungnya atau menjaminnya.<sup>31</sup> Penyerahan adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan konsumen.<sup>32</sup> Selain terkait penyerahan barang penjual memiliki kewajiban untuk menanggung atau menjamin benda yang dijualnya tersebut, yaitu menjamin tidak adanya cacat tersembunyi dan menanggung kenikmatan tentram atas benda tersebut.<sup>33</sup> Adapun hak penjual adalah hak untuk mendapatkan pembayaran dari pihak konsumen.

#### 7. Hak dan kewajiban konsumen

---

<sup>29</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual beli*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 30-31.

<sup>30</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Ctk. Pertama, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm. 3.

<sup>31</sup> Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>32</sup> Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>33</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, *Op. Cit.*, hlm. 81

Pasal 1513 KUHPerdara menentukan bahwa kewajiban utama konsumen adalah membayar harga konsumen sebagaimana ditentukan perjanjian. Harga yang dimaksud adalah harus berbentuk uang, jika pembayaran dilakukan tidak dengan dalam bentuk uang, misalnya dengan menggunakan benda tertentu maka perjanjian tersebut telah berubah bentuk menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli.<sup>34</sup> Adapun hak konsumen adalah mendapatkan barang yang dibelinya dan hak milik atas barang tersebut.<sup>35</sup>

#### 8. *Pre Project Selling*

*Pre project selling* merupakan penjualan atas suatu proyek atau bangunan, di mana objek bangunan tersebut akan ada di masa mendatang. Pengembang (*developer*) melakukan pemasaran terlebih dahulu kepada konsumen dengan menggunakan berupa brosur atau iklan penawaran. Sistem *pre project selling* terdapat 2 (dua) perjanjian yaitu PPJB dan Perjanjian jual beli.<sup>36</sup>

#### 9. PPJB

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 86.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>36</sup> Rizki Tri Anugrah Bhakti, *Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project-Selling di Kota Batam*, Jurnal Cahaya Keadilan, Edisi No. 1 Vol. 7, Fakultas Hukum Universitas Putera Batam, 2019, hlm. 241.

selanjutnya disebut Sistem PPJB merupakan rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.<sup>37</sup>

PPJB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah Deret yang dibuat di hadapan notaris.<sup>38</sup>

#### 10. Asas Iktikad Baik

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara mengatur tentang asas iktikad baik bahwa “perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik”. Doktrin dan yurisprudensi, memaknai iktikad baik dengan melaksanakan perjanjian berarti melaksanakan perjanjian secara rasional dan patut dalam artian bahwa isi perjanjian harus rasional dan patut. Asas iktikad baik merupakan dasar dan penting di dalam membuat suatu perjanjian.

Para pihak dalam membuat perjanjian wajib bertindak sebagai pribadi yang baik, pribadi yang baik dinilai dari kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada waktu

---

<sup>37</sup> Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>38</sup> Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

diadakan perbuatan hukum tersebut (dalam arti subjektif).<sup>39</sup> Para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian perlu memperhatikan norma-norma kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum (dalam arti objektif).<sup>40</sup> Asas iktikad baik dalam hukum perjanjian dibedakan menjadi 2 yaitu :

a. Iktikad baik saat mengadakan atau membuat perjanjian (pra pelaksanaan)

Iktikad baik pada saat pra pelaksanaan merupakan motivasi dan pemahaman diri bahwa perjanjian yang akan dibuat tersebut merupakan hasil dari persesuaian dan pertemuan dua kehendak dan tidak pertentangan dengan norma-norma yang ada. Iktikad baik ditunjukkan dengan memastikan bahwa semua syarat sah perjanjian telah terpenuhi sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut.

b. Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak

Iktikad baik pelaksanaan kontrak, ditunjukkan dengan kesungguhan untuk melaksanakan semua prestasi yang disematkan kepadanya dan berusaha semaksimal mungkin tidak melakukan hal-hal yang dapat merugikan hak-hak pihak lain dalam kontrak tersebut.<sup>41</sup>

## **F. Definsi Operasional**

1. Asas Iktikad Baik merupakan suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara patut dan dilaksanakan dengan memperhatikan norma kesusilaan, kemanfaatan, dan ketertiban umum.

---

<sup>39</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 19.

<sup>40</sup> Eko Rial Nugroho, *Op. Cit.*, hlm. 79.

<sup>41</sup> M. Natsir Asnawi, *Op. Cit.*, hlm.15.

2. Meikarta merupakan sebuah nama proyek apartemen yang dibangun oleh PT Mahkota Sentosa Utama anak perusahaan PT Lippo Cikarang Tbk yang terletak di kawasan Cikarang, Kabupaten Bekasi.
3. *Pre Project Selling* merupakan suatu strategi penjualan suatu proyek atau bangunan di masa mendatang, pemasaran menggunakan hanya berupa brousr atau iklan penawaran. Dalam artian objek yang di tawarkan belum selesai dibangun atau bahkan belum pada tahap pembangunan.

### **G. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu upaya pencarian dan tidak hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek. Terkait pencarian dalam sebuah penelitian adalah pencarian pengetahuan atau pengetahuan yang dapat menjawab beberapa pertanyaan dan ketidaktahuan tertentu.<sup>42</sup>

Penelitian hukum merupakan suatu upaya untuk mencari dan menemukan pengetahuan yang benar mengenai hukum. Pengetahuan yang benar tersebut berfungsi untuk menjawab, menjelaskan, dan memecahkan berbagai masalah hukum secara ilmiah. Dalam mencari dan menemukan pengetahuan hukum yang benar tentu perlu cara, cara itu disebut metode.<sup>43</sup> Metode Penelitian Hukum dibedakan menjadi 2 model yaitu penelitian hukum doktrinal (normatif) dan penelitian hukum nondoktrinal (empiris).<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ctk. Pertama,. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 27-28.

<sup>43</sup> M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Ctk. Pertama, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 48.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Penelitian hukum empiris adalah penelitian lapangan, yang didasarkan pada data primer atau data yang didapat langsung dari masyarakat.<sup>45</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini, diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

#### 1. Tipologi Penelitian

Tipologi atau jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang menggunakan objek kajian penulisan berupa pustaka-pustaka yang ada maka, penulisan ini juga bersifat penulisan kepustakaan.

#### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan kasus (*case approach*) menggunakan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>46</sup> Dalam putusan pengadilan yang diteliti mengenai *ratio decendendi*.<sup>47</sup> Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang

---

<sup>45</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Ctk. Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2015, hlm. 51-53.

<sup>46</sup> Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Ctk. Ketigabelas, Kencana, Januari, 2017, hlm. 134.

<sup>47</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.119.

ditangani.<sup>48</sup> Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan tidak berawal dari suatu aturan hukum yang ada karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.<sup>49</sup> Pendekatan konseptual merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.

### 3. Objek Penelitian

Asas dan sistem Norma berkenaan dengan Penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian jual beli unit Apartemen Meikarta. Norma yang menjadi objek penelitian adalah norma hukum tertulis yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

### 4. Bahan Hukum Penelitian

Bahan Hukum Penelitian yang diperlukan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder dengan bahan-bahan hukum sebagai berikut:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang isinya bersifat secara yuridis. Bahan primer yang digunakan antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- 2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

---

<sup>48</sup> Peter Mahmud, *Op.Cit.*, hlm. 133.

<sup>49</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op.Cit.*, hlm. 115

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil penelitian-penelitian terdahulu, buku-buku sebagai pedoman yang berkaitan dengan pokok permasalahan antara lain meliputi buku-buku, majalah, jurnal ilmiah, dan sebagainya yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, serta buku wajib Pedoman Penulisan Hukum

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang berfungsi untuk memberi penjelasan dari bahan hukum primer atau sekunder yang terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

### 5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan yaitu:

#### a) Studi Pustaka

Studi pustaka, yaitu Teknik mengumpulkan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulannya.

#### b) Wawancara

Wawancara ini dilakukan kepada narasumber yaitu terhadap pihak konsumen dalam pemesanan satuan unit apartemen Meikarta yang telah melakukan transaksi jual beli dengan pihak pengembang (*developer*)

## 6. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, yaitu dengan cara mengumpulkan data yang kemudian diolah dan dianalisis dengan dengan permasalahan yang ada, kemudian hasil analisis tersebut kemudian akan disajikan dalam bentuk narasi.

### **H. Kerangka Skripsi**

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan bab yang memuat pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, dan metode penelitian.

#### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI DAN ASAS IKTIKAD BAIK SERTA RUMAH SUSUN**

Merupakan bab yang menyajikan penjelasan atas tinjauan teori mengenai perjanjian, perjanjian jual beli unit apartemen, perjanjian pengikatan jual beli, asas iktikad baik dan rumah susun.

#### **BAB III PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DAN KEABSAHAN P3U UNIT APARTEMEN MEIKARTA**

Merupakan bab hasil penelitian mengenai pembahasan untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan oleh penulis.

#### **BAB IV PENUTUP**

Merupakan bab yang memuat kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya dan juga berisi saran sebagai acuan guna memanfaatkan maupun mengembangkan penelitian dalam skripsi ini agar lebih baik dan sempurna.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI DAN ASAS IKTIKAD BAIK SERTA RUMAH SUSUN**

#### **A. Perjanjian pada umumnya**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Secara umum perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dalam hal ini adalah hak dan kewajiban.<sup>50</sup> Perjanjian atau kontrak menurut Pasal 1313 KUHPerduta adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Namun definisi tersebut menurut para ahli tidak lengkap dan sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sangat luas karena digunakannya perkataan perbuatan yang dianggap memiliki makna yang cukup luas.<sup>51</sup> Demikian dengan menurut Suryodiningrat yang berpendapat bahwa Pasal 1313 KUHPerduta memiliki kelemahan, yaitu sebagai berikut<sup>52</sup>:

- a. Hukum tidak ada hubungannya dengan setiap perikatan, dan tidak ada hubungannya dengan sumber perikatan. sebab apabila ditafsirkan secara luas, setiap janji merupakan suatu persetujuan.
- b. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan.

---

<sup>50</sup>Eviariyani, *Loc.Cit.*

<sup>51</sup>Agus Yudha Hernoko, *Loc.Cit.*

<sup>52</sup>*Ibid.*, hlm. 17.

- c. Definisi pada Pasal 1313 KUHPerdara hanya mengenai perjanjian sepihak (unilateral), satu pihak sajalan yang berprestasi sedangkan pihak lain tidak berprestasi. Seharusnya dalam suatu perjanjian para pihak saling berprestasi.
- d. Pasal 1313 KUHPerdara hanya mengenai persetujuan obligatoir (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi perjanjian jenis lain.
- e. Kemudian para ahli memberikan definisi perjanjian dengan perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>53</sup>

Subjek dari perjanjian adalah para pihak yang membuatnya, dalam hal ini terdapat pihak yang wajib memberikan atau melakukan prestasi dan pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Objek dari perjanjian adalah suatu prestasi. Prestasi sesuai dengan Pasal 1234 KUHPerdara adalah meyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.<sup>54</sup>

## **2. Unsur-unsur dalam perjanjian**

Unsur-unsur perjanjian dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia dapat diklasifikasikan dalam 3 (tiga) klasifikasi, sebagai berikut:

### **a. Unsur *essentialia***

Unsur *essentialia* merupakan unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjian. Tanpa adanya unsur *essentialia* maka tidak ada nya suatu perjanjian. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa unsur mutlak yang harus ada pada perjanjian ini adalah suatu kenikmatan atas suatu barang dan harga sewa. Dalam perjanjian jual

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>54</sup> M Yahya Harahap, *Loc.Cit.*

beli unsur mutlak yang harus ada dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga barang tersebut.<sup>55</sup>

b. Unsur *naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang diatur oleh hukum tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak.<sup>56</sup>

c. Unsur *accidentalia*

Unsur *accidentalia* merupakan unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.<sup>57</sup>

### 3. Syarat sah perjanjian

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat yaitu :

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan yang dicapai tidak boleh adanya unsur paksaan (1324 KUHPerdara), penipuan (1328 KUHPerdara) dan kekhilafan (1322 KUHPerdara). Jika suatu perjanjian mengandung unsur-unsur tersebut maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.<sup>58</sup>

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

---

<sup>55</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*. *Op.cit.*, 66-67

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> Eviariyani, *Op.Cit.*, hlm. 7.

Para pihak dalam mengadakan perjanjian merupakan pihak yang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan berlaku bagi subjek hukum dari perjanjian. Subjek hukum “orang” (naturlijke person) maka orang tersebut harus sudah dewasa. Kecakapan menurut hukum diartikan bahwa para pihak-pihak yang melakukan perjanjian adalah orang yang sudah dewasa (telah mencapai 21 tahun atau sudah menikah) dan memiliki akal sehat. Ketentuan yang termuat dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu bahwa orang yang tidak cakap hukum adalah sebagai berikut:<sup>59</sup>

- (1) Anak yang belum dewasa
- (2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan
- (3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu

Pasal 330 KUHPerdara seseorang yang belum dewasa apabila berumur dibawah 21 tahun dan belum menikah. Tetapi dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris Pasal 39 ayat 1 disebutkan bahwa seorang dewasa adalah penghadap berumur 18 tahun atau telah menikah. Maka ketentuan dalam Pasal 330 KUHPerdara tidak berlaku lagi.<sup>60</sup>

Subjek badan hukum atau rechtspersoon atau orang yang diciptakan oleh hukum adalah badan hukum yang dapat memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban serta

---

<sup>59</sup>Surainsyah Murhaini, *Op.Cit.*, hlm. 79

<sup>60</sup>*Ibid.*, hlm. 80

melakukan perbuatan hukum seperti manusia, dan dapat memiliki kekayaan sendiri terpisah dari kekayaan pengurunya.<sup>61</sup>

c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu atau adanya obyek perjanjian. Obyek dari suatu perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi dapat berupa suatu perbuatan positif dan perbuatan negatif. Perbuatan positif artinya prestasi dapat berupa memberikan sesuatu dan berbuat sesuatu. Perbuatan negatif artinya prestasi dapat berupa tidak berbuat sesuatu.<sup>62</sup>

d. Adanya kausa yang halal.

Pasal 1336 KUHPdata menentukan bahwa suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan mengikat apabila dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang. Pasal 1337 KUHPdata mengatur tentang pengertian terkait suatu sebab yang halal yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Adanya kesepakatan dua belah pihak dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum merupakan termasuk syarat subjektif, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan termasuk syarat objektif. Syarat subjektif merupakan syarat yang apabila tidak terpenuhi syarat ini maka mengakibatkan sebuah perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat objektif merupakan syarat yang apabila tidak terpenuhinya persyaratan ini maka mengakibatkan perjanjian

---

<sup>61</sup> Eviariyani, *Op.Cit.*, hlm. 8.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

batal demi hukum atau perjanjian yang telah terbentuk tersebut dianggap tidak pernah ada.<sup>63</sup>

#### 4. Asas-asas dalam Perjanjian

Kedudukan asas dalam sistem hukum yang mengatur sistem hukum mempunyai peranan yang penting. Asas hukum merupakan landasan atau sebuah pondasi yang menopang berdirinya suatu norma hukum. Posisi asas hukum memiliki fungsi sebagai suatu pondasi yang memberikan arah atau tujuan serta penilaian fundamental, yang mengandung nilai-nilai, dan tuntutan-tuntutan etis. Bahkan dalam satu mata rantai sistem, asas, norma, dan tujuan hukum berfungsi sebagai pedoman dan ukuran atau kriteria bagi perilaku manusia.<sup>64</sup>

Asas-asas perjanjian terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

- a. Asas konsensualisme;
- b. Asas pacta sunt servanda;
- c. Asas kebebasan berkontrak; dan
- d. Asas iktikad baik.

Menurut Ridwan khairandy hukum perjanjian terdapat empat asas yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya, asas tersebut yaitu sebagai berikut:<sup>65</sup>

- a. Asas konsensualisme (*the principle of consensualism*)
- b. Asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the legal binding of contract*)

---

<sup>63</sup> Dijan Widijowati, *Pengantar Ilmu Hukum*, ANDI, Yogyakarta 2018, hlm. 153-154

<sup>64</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm. 21-22.

<sup>65</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, *Op.Cit.*, hlm. 85.

- c. Asas kebebasan berkontrak (the principle of freedom of contract)
- d. Asas iktikad baik (principle of good faith).
- e. Asas kebebasan berkontrak

Asas konsensualisme yaitu bahwa Suatu perjanjian harus didasarkan pada consensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Asas konsensualisme menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Tidak ada kata sepakat, maka tidak terjadi perjanjian.<sup>66</sup>

Asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikatnya kontrak yaitu bahwa suatu perjanjian mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan adanya kesepakatan atau consensus dari para pihak, maka menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang.<sup>67</sup>

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Perundang-undangan tidak memberikan definisi yang jelas mengenai iktikad baik. Iktikad dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan dengan kepercayaan, keyakinan dan kemauan (yang baik). Asas Iktikad baik merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa para pihak harus melaksanakan isi dari suatu kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.<sup>68</sup> Iktikad baik dalam kontrak dilaksanakan pada

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hlm. 90.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>68</sup> Vinna Khairunnisa, *Skripsi: Tanggung Jawab Pengembang (developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 34.

pelaksanaan kontrak, namun juga dilaksanakan pada tahap pra kontrak karena kedua macam iktikad baik kedua tahap ini memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik pada tahap pra kontrak disebut juga iktikad baik subjektif karena didasarkan pada kejujuran para pihak, kemudian iktikad baik pada tahap pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif karena mengacu pada isi perjanjian.<sup>69</sup>

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum Indonesia berkaitan dengan sistem terbuka dalam Buku III KUHPerdara yaitu merupakan hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Adanya asas kebebasan berkontrak, orang dapat bebas membuat suatu perjanjian yang kemudian lahirlah perjanjian-perjanjian tidak bernama.

Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

### **5. Berakhirnya suatu Perjanjian**

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa hapusnya suatu perjanjian dikarenakan beberapa hal yaitu:

- a) Karena pembayaran
- b) Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c) Karena pembaharuan utang
- d) Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e) Karena pencampuran utang

---

<sup>69</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm.91-92.

- f) Karena pembebasan utangnya
- g) Karena musnahnya barang yang terutang
- h) Karena kebatalan atau pembatalan
- i) Karena berlakunya suatu syarat batal, dan
- j) Karena lewat waktu.

### **B. Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak konsumen, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada konsumen, dan konsumen mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.<sup>70</sup> Maka dari definisi tersebut dapat disimpulkan unsur mutlak yang harus ada di dalam perjanjian jual beli adalah adanya perikatan antara pihak penjual dan konsumen.

Terjadinya perjanjian jual beli bermula dari adanya suatu penawaran yang berasal dari penjual maupun konsumen baik dilakukan secara eksplisit maupun implisit, baik tertulis maupun lisan kemudian dituangkan di dalam pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak ini dapat dilakukan secara eksplisit dan implisit, pernyataan implisit biasanya dituangkan dalam simbol atau secara diam-diam. Pada penawaran tidak sering banyak dijumpai terjadinya negoisasi atau tawar menawar mengenai harga dan barang yang kemudian kesesuaian kehendak tersebut di kedalam pernyataan kehendak. Apabila penawaran tersebut diterima maka terjadilah kata sepakat. Kata sepakat inilah yang kemudian melahirkan suatu

---

<sup>70</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Loc.Cit.*

perjanjian jual beli dan mengikat para kedua belah pihak,<sup>71</sup> Sesuai dengan berlakunya asas konsensualitas dalam perjanjian, yaitu perjanjian timbul lahir karena adanya kesepakatan dan sudah ada sejak tercapainya kata sepakat.

Pasal 1458 KUHPerdara menentukan bahwa jual beli dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan penjual dan konsumen belum membayar harganya. Pada Pasal 1459 KUHPerdara menentukan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum beralih kepada konsumen selama barang tersebut penyerahannya belum dilakukan. Penyerahan diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas benda tersebut. Selama penyerahan belum dilakukan maka hak milik benda tersebut belum beralih.<sup>72</sup>

Suatu perjanjian menimbulkan suatu akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Dalam hal ini hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli yaitu:

#### 1. Kewajiban Penjual

Pasal 1474 KUHPerdara menentukan kewajiban utama penjual adalah menyerahkan bendanya dan menanggung atau menjaminnya. penyerahan merupakan menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan konsumen.<sup>73</sup> Penjual harus menjamin bahwa konsumen dapat menguasai barang secara aman dan damai dan penjual harus menjamin bahwa barang yang dijual tidak memiliki cacat tersembunyi.<sup>74</sup> Apabila barang yang diberi ternyata mengandung cacat tersembunyi maka konsumen dapat menuntut

---

<sup>71</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual beli.*, *Loc.Cit.*

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 53-54.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm. 79-80.

<sup>74</sup> *Ibid.*, hlm. 82.

pengembalian uang yang telah dibayar kepada penjual dan mengembalikan barang yang dibeli.

## 2. Kewajiban Konsumen

Pasal 1513 KUHPerdara menentukan bahwa kewajiban utama konsumen adalah membayar harga konsumen sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sebagaimana ditentukan perjanjian. Pembayaran harus berbentuk uang, jika pembayaran bukan dalam bentuk uang contoh dengan menggunakan barang maka perjanjian tersebut berubah bentuk menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli.<sup>75</sup>

## C. Perjanjian Baku

Perjanjian baku merupakan suatu perjanjian yang isi dari suatu perjanjian tersebut telah ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang pada umumnya mempunyai kedudukan ekonomi lebih kuat, yang diperuntukan bagi setiap orang yang melibatkan diri dalam perjanjian sejenis itu, tanpa memperhatikan perbedaan kondisi antara orang yang satu dengan yang lainnya.<sup>76</sup>

Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menerangkan bahwa klausula (perjanjian) baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 86.

<sup>76</sup> Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku Klausul Eksonerasi dan Konsumen: Beberapa Uraian Tentang Landasan Normatif, Doktrin, dan Praktikanya*, Ombak, Yogyakarta, 2014, hlm. 11.

perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.<sup>77</sup> Perjanjian baku dapat dibagi menjadi:<sup>78</sup>

1. Perjanjian baku sepihak (perjanjian standar umum) adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian. Kedudukan yang kuat dalam hal ini adalah pihak kreditur yang pada umumnya mempunyai posisi (ekonomi) lebih kuat dibandingkan dengan pihak debitur.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu.
3. Perjanjian baku yang ditentukan dilingkungan notaris atau advokat adalah perjanjian yang sejak awal sudah disediakan untuk memenuhi permintaan masyarakat yang meminta bantuan kepada mereka.

Perjanjian berhubungan dengan adanya keinginan agar tidak mengalami kerugian terlalu besar pada salah satu pihak dihindari dengan mencantumkan syarat-syarat yang bermaksud untuk mengurangi atau meringankan atau bahkan menghapuskan sama sekali tanggung jawab terhadap kerugian tersebut. Klausul eksonerasi merupakan syarat dalam suatu perjanjian yang berupa pengecualian tanggung jawab atau kewajiban terhadap akibat dari suatu peristiwa, yang menurut hukum yang berlaku seharusnya di tanggung resikonya oleh pihak yang telah mencantumkan klausul tersebut.<sup>79</sup> Pada perjanjian baku terdapat pembatasan terhadap klausul eksonerasi, dengan berlakunya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat pembatasan yang tegas terkait

---

<sup>77</sup> Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>78</sup> Kelik Wardiono, *Op.Cit.*, hlm. 12.

<sup>79</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

pencantuman klausul baku dan klausul eksonerasi. Pasal 18 ayat (1) dan (2) UU Nomor 8 Tahun 1999 mengatur bahwa:<sup>80</sup>

(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan

Pasal 18 ayat (3) UU Nomor 8 tahun 1999 menetapkan bahwa setiap klausul baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen perjanjian yang memenuhi

---

<sup>80</sup> Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.<sup>81</sup>

#### **D. Asas Iktikad Baik**

Pasal 1338 menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas-asas perjanjian yang tergantung didalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas kebebasan berkontrak, dan asas iktikad baik.<sup>82</sup>

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini merupakan peraturan yang bersifat memaksa sekalipun para pihak telah bersepakat untuk memuat suatu klausul yang sifatnya demikian berat sebelah, sehingga menimbulkan rasa ketidakadilan, namun tetap saja klausul-klausul yang terdapat di dalam perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan karena bertentangan dengan asas iktikad baik.<sup>83</sup>Iktikad baik pada hakikatnya adalah kejujuran dan kepatutan atau keadilan yang mengandung makna kepercayaan, transparansi, taat norma, tanpa paksaan dan tanpa tipu daya.<sup>84</sup>Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan iktikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”. Maksud dari Pasal 1338 ayat

---

<sup>81</sup> Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>82</sup> Ridwan khairandy, Hukum Kontrak Indonesia: *Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, *Op.Cit.*, hlm. 84.

<sup>83</sup> Kelik Wardiono, *Op.Cit.*, hlm. 38

<sup>84</sup> Miftah Arifin, *Op.Cit.*, hlm.75

(3) KUHPPerdata tersebut adalah perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Iktikad baik memiliki pengertian yang luas.

Pada intinya iktikad baik merupakan niat untuk melakukan sesuatu yang tidak merugikan pihak lain atau dengan tidak mengambil keuntungan tertentu di luar dari hal-hal yang disadari oleh pihak lain tersebut.<sup>85</sup> Iktikad baik ditunjukkan dengan perilaku yang jujur, dan tidak menyembunyikan informasi-informasi tersembunyi yang seharusnya diketahui oleh pihak lain.<sup>86</sup> Iktikad baik tidak hanya mengacu pada kejujuran tetapi juga nilai-nilai yang berkembang dimasyarakat. Iktikad baik mencerminkan standar keadilan kepatutan masyarakat.<sup>87</sup>

Batasan mengenai iktikad baik sulit ditemukan, tetapi pada umumnya iktikad baik merupakan suatu bagian dari kewajiban kontraktual. Demikian apa yang mengikat bukan sekedar apa yang secara eksplisit dinyatakan oleh para pihak melainkan juga apa yang menurut iktikad baik juga diharuskan. Iktikad baik merupakan salah satu bentuk kewajiban hukum yang harus dipatuhi dalam keseluruhan proses kontrak.<sup>88</sup> Pembahasan iktikad baik pada Pasal 1338 KUHPPerdata diartikan sebagai asas hukum perjanjian sehingga memberikan kesimpulan bahwa iktikad baik hanya ada pada pelaksanaan kontrak. Menurut Ridwan Khairandy iktikad baik harus sudah ada sejak fase prakontrak dimana para pihak melakukan negoisasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak.

---

<sup>85</sup> M. Natsir Asnawi, *Op.cit.*, hlm 70

<sup>86</sup> *Ibid.*, hlm. 71

<sup>87</sup> Miftah Arifin, *Op.Cit.*, hlm. 75.

<sup>88</sup> Yogar Simamora, *Hukum Kontrak: Prinsip-prinsip hukum kontrak pengadaan barang dan jasa pemerintah di Indonesia*, Ctk. Pertama, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2017, hlm. 33-34

Wirjono Prodjodikoro membagi iktikad baik menjadi 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut:<sup>89</sup>

1. Iktikad baik pada saat mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Dalam hal ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beriktikad baik, sedang bagi pihak yang tidak beriktikad baik harus bertanggung jawab dan menanggung resiko. Iktikad baik dalam hal ini mengacu pada iktikad baik yang terdapat pada Pasal 1977 KUHPerdara dan 1963 KUHPerdara. Iktikad baik ini bersifat subjektif dan statis.
2. Iktikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian. Iktikad baik dalam hal ini di atur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, iktikad baik ini bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menitikberatkan pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tidakan sebagai melaksanakan sesuatu hal.

Menurut Ridwan Khairandy Iktikad baik dibagi menjadi dua jenis:<sup>90</sup>

1. Iktikad baik yang bersifat subjektif (*subjective goede trouw*).

Iktikad baik bersifat subjektif terletak dalam hukum benda (*bezit*). Iktikad baik diartikan dengan kejujuran. Iktikad baik subjektif berkaitan dengan sikap batin atau kejiwaan yakni apakah yang bersangkutan menyadari atau mengetahui bahwa tindakannya bertentangan atau tidak dengan iktikad baik.

2. Iktikad baik yang bersifat objektif (*objective goede trouw*).

---

<sup>89</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm. 137-138

<sup>90</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum, Op.Cit.*, hlm. 189-191.

Iktikad baik objektif mengacu kepada iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak. Iktikad baik bersifat objektif merupakan konsep umum iktikad baik yang mengacu kepada suatu norma perilaku para pihak dalam kontrak bertindak sesuai dengan atau bertentangan dengan iktikad baik. Standar yang digunakan dalam iktikad baik objektif adalah standar yang mengacu kepada suatu norma yang objektif. Ketentuan iktikad baik objektif menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi sumber hukum tersendiri. Norma tersebut tidak dari objektif para pihak sendiri, namun harus sesuai dengan anggapan umum tentang iktikad baik.

Menurut Hoge Raad menafsirkan bahwa iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah kerasionalan dan kepatutan.<sup>91</sup> Iktikad baik harus sudah ada pada tahap prakontrak. Hal ini membawa pengaruh bahwa janji-janji prakontrak memiliki daya mengikat secara hukum sehingga pelanggaran yang terjadi ada tahap ini membawa akibat hukum yang dapat dituntut pemenuhannya.<sup>92</sup>

## **E. Rumah Susun**

### **1. Pengertian Rumah Susun**

Apartemen merupakan istilah lain dari salah satu bentuk rumah susun, dimana 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.<sup>93</sup> Secara spesifik antara apartemen dan rumah susun tidak ada perbedaan bentuk, struktur dan konstruksi. Peraturan mengenai apartemen di

---

<sup>91</sup> *Ibid.*, hlm 204.

<sup>92</sup> M. Natsir Asnawi, *Op.cit.*, hlm. 70

<sup>93</sup> Suriansyah Murhaini, *Op. Cit.*, hlm. 39.

Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mendefinisikan rumah susun dengan bangunan Gedung bertingkat yang dibangun di dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>94</sup> Satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau secara perorangan dalam hal ini hak yang dimiliki ialah hak perseorangan, sedangkan bangunan dan tanahnya merupakan hak bersama, yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Macam-macam rumah susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

- a. Rumah Susun Sederhana (rusuna), pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN).
- b. Rumah Susun Menengah (Apartemen), pada umumnya dihuni oleh golongan menengah. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang Swasta kepada masyarakat golongan menengah kebawah.
- c. Rumah Susun Mewah, biasanya dijual kepada masyarakat golongan menengah ke atas atau juga dijual kepada orang asing oleh pengembang swasta.<sup>95</sup>

## **2. Status tanah dan pelaku pembangunan rumah susun**

---

<sup>94</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>95</sup> Suriansyah Murhaini, *Op.Cit.*, hlm. 37.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan bahwa rumah susun dibangun di atas tanah:<sup>96</sup>

a. Hak milik

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah Hak milik adalah warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

b. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

d. Hak Pakai atas tanah negara

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, kementerian, Lembaga Pemerintah non kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan toritas, badan keagamaan, badan sosial, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

---

<sup>96</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Ctk. Pertama, Kencana, Depok, 2017, hlm. 216-217.

e. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah hak pakai atas tanah hak pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

Selain itu rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:<sup>97</sup>

a. Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah

Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.

b. Pendayagunaan tanah wakaf

Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau Kerjasama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.

Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan dilakukan sesuai dengan prinsip Syariah dan ketentuan perundang-undangan. Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, pelaku pembangunan rumah susun wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Prosedur penyelenggaraan rumah susun dari tahap perolehan hak atas tanah sampai dengan penjualan rumah susun yaitu:

a. Perolehan izin lokasi

---

<sup>97</sup> *Ibid.*

- b. Perolehan hak atas tanah
- c. Penerbitan sertifikat hak atas tanah
- d. Penerbitan izin mendirikan bangunan

### **3. Penjualan Satuan Rumah Susun**

Penjualan satuan rumah susun kepada masyarakat dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu:

- a. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.<sup>98</sup> Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB merupakan rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.<sup>99</sup>

PPJB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut Herlien Budiono perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang biasanya memuat janji-

---

<sup>98</sup> Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>99</sup> Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan terkait syarat untuk jual beli dihadapan PPAT telah dipenuhi. Melakukan pemasaran sebelum pembangunan, pelaku pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya harus memiliki:

- 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.

Pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan rumah susun dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi para pihak. Jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris.

Pembangunan rumah susun melalui sistem PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:<sup>100</sup>

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

---

<sup>100</sup> Pasal 22 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam PPJB paling sedikit memuat:<sup>101</sup>

- 1) Identitas para pihak;
- 2) Uraian objek PPJB;
- 3) Harga rumah dan tata cara pembayaran;
- 4) Jaminan pelaku pembangunan;
- 5) Hak dan kewajiban para pihak;
- 6) Waktu serah terima bangunan;
- 7) Pemeliharaan bangunan;
- 8) Penggunaan bangunan;
- 9) Pengalihan hak;
- 10) Pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- 11) Penyelesaian sengketa

Pelaku pembangunan pada saat pemasaran wajib menyampaikan informasi mengenai:<sup>102</sup>

- 1) Jadwal pelaksanaan pembangunan;
- 2) Jadwal penandatanganan PPJB
- 3) Jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima rumah.

b. Penjualan satuan rumah susun melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

---

<sup>101</sup> Pasal 22J PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>102</sup> Pasal 22F ayat (2) PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2021 menetapkan 2 (dua) macam sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun yaitu :

1) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) Sebagai tanda bukti dari kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, atau hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).<sup>103</sup>

Serifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 merupakan tanda bukti epemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan.

2) Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun

Sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun (SKBG) satuan rumah susun merupakan tanda bukti kepeilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.<sup>104</sup>

#### **4. Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum tergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun, yaitu:<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 224.

<sup>104</sup> Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>105</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 226.

- a. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Milik, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah hanya warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Rumah susun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Penguasaan hak milik atas satuan rumah susun oleh pemiliknya tidak selalu untuk selama-lamanya melainkan bergantung ada status hak atas tanahnya yaitu<sup>106</sup>:

- a. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Milik, maka penguasaan satuan rumah susun tersebut oleh pemiliknya tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu dikarenakan salah satu sifat Hak Milik adalah turun temurun, yaitu Hak Milik dapat diteruskan oleh ahli waris sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
- b. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, maka penguasaan

---

<sup>106</sup> *Ibid.*, hlm 227

rumah susun tersebut berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui haknya paling lama 30 tahun. Perpanjangan dan pembaruan hak pada Hak Miliki atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

- c. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, maka penguasaan Hak Milik atas satuan rumah susun berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan dan pembaruan hak pada Hak Miliki atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

## **F. Perjanjian dalam islam**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli dalam hukum islam adalah suatu persetujuan dalam kontrak yang dilakukan oleh penjual dan konsumen untuk saling bertukar antara barang dengan alat tukar tertentu sehingga terjadilah proses serah terima yang benar menurut hukum perdagangan.<sup>107</sup> Menurut istilah fiqh, jual beli merupakan perikatan atau akad yang mengandung pengertian pertukaran harta benda atau jasa atau dengan

---

<sup>107</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Ctk. Kesepuluh, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 271.

harta benda lagi untuk selama-lamanya (menjadi milik masing-masing) menurut peraturan yang telah ditentukan.<sup>108</sup> Dasar hukum mengenai jual beli terdapat dalam Al-qur'an Surat An-Nisa ayat 29 yang menyatakan bahwa:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli yang beraku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*

Islam justru menganjurkan jual beli, dan melarang transaksi yang mengandung unsur riba, hal tersebut terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa:

*“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”*

## **2. Rukun dan Syarat Keabsahan Perjanjian Jual Beli**

Prinsip dari jual beli adalah *'antaradhin minkum*, sikap saling merelakan sebagai petunjuk yang memberikan makna bahwa suka sama suka harus muncul dalam hati para pihak pada saat melakukan transaksi.<sup>109</sup> Sikap saling merelakan antara pihak penjual dan konsumen dapat terpenuhi apabila terpenuhi syarat dan rukunnya. Rukun dalam jua beli yaitu:

### *a. Shighat*

*Shighat* adalah ucapan yang dituturkan oleh penjual dan konsumen sebagai bukti kerelaan para pihak untuk menjual dan membeli suatu barang yang

---

<sup>108</sup> *Ibid.*, hlm. 272.

<sup>109</sup> *Ibid.*, hlm. 276.

diperjualbelikan.<sup>110</sup> *Shighat* harus diucapkan dengan jelas. Kata-kata yang diucapkan dalam jual beli menjadi salah satu bukti adanya sikap saling merelakan di antara kedua pihak. Syarat-syarat akad yaitu:<sup>111</sup>

- 1) Adanya kesepakatan yang tidak terpisahkan, terjadi secara bersamaan
- 2) Tidak diselingi kata-kata lain
- 3) Menggunakan kalimat yang jelas dan mudah dipahami kedua belah pihak.

*b. 'aqid*

'*aqid* adalah orang yang melakukan akad. '*aqid* terdiri dari 2 (dua) pihak yaitu pihak penjual disebut dengan al-Muslam Ilaih dan pihak konsumen disebut dengan al.Muslam.<sup>112</sup> Syarat bagi penjual dan konsumen yaitu:<sup>113</sup>

- 1) Sudah baligh
- 2) Sehat lahiriah dan batiniah
- 3) Atas kehendak sendiri dan tidak ada unsur paksaan.

*c. Ma'aqud 'alaih*

*Ma'aqud 'alaih* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Objek akad ini harus telah ada ketika akad dilangsungkan, objek harus jelas dan dikenali, dan objek akad dapat diserahkan.<sup>114</sup> Syarat dari benda-benda yang akan diperjual belikan yaitu:<sup>115</sup>

- 1) Barang yang suci dan mungkin dapat disucikan

---

<sup>110</sup> *Ibid.*, hlm. 276.

<sup>111</sup> *Ibid.*, hlm. 279.

<sup>112</sup> Muhammad Syarullah, *Hilah Dalam Jual Beli Salam*, Jurnal Islamika, Vol.3, No. 1, Universitas Muhammadiyah Riau, 2020, hlm. 157.

<sup>113</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit.*, hlm. 279.

<sup>114</sup> Hadi Tuasikal, *Karakteristik Perikatan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Jurnal Justisi, Vol. 6, No.2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sorong, 2020, hlm 92-93.

<sup>115</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit.*, hlm. 279

- 2) Barang yang memberikan manfaat satu sama lain
- 3) Tidak mengaitkan barang dengan syarat tertentu
- 4) Tidak dibatasi waktu.

### **3. *Gharar***

Unsur yang harus dihindari dalam jual beli yaitu gharar. Gharar adalah keraguan, tipuan atau tindakan yang bertujuan untuk merugikan pihak lain. Para ulama beberapa bentuk gharar yang dilarang dalam jual beli yaitu:<sup>116</sup> a) tidak ada kemampuan menjual untuk menyerahkan objek akad pada waktu terjadi akad, baik objek akad itu sudah ada maupun belum ada, b) menjual suatu barang yang bukan kepemilikan atau penguasaan penjual, c) tidak ada kepastian terkait jenis pembayaran atau jenis benda yang diperjualbelikan, d) tidak ada kepastian mengenai sifat, barang dan jumlah harga yang harus dibayar, e) tidak ada ketegasan dalam menentukan bentuk transaksi, f) tidak ada kepastian mengenai objek akad, g) kondisi objek akad tidak terjamin kesesuaiannya dengan yang diperjanjikan.

### **4. Berakhirnya perjanjian (akad) menurut hukum islam**

Pada hukum islam, berakhirnya suatu akad bisa terjadi karena beberapa hal yaitu:

- a. Sebab-sebab terpenuhinya akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuan. Akad jual beli dikatakan telah berakhir apabila barang telah berpindah hak milik dari penjual

---

<sup>116</sup> Hidayatul Azqia, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam*, Institut Tazkia Bogor Al-rasyad, vol.1, Januari 2022, hlm. 73-76

kepada konsumen.<sup>117</sup> Suatu perjanjian biasanya selalu didasarkan pada waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir. Dasar hukum terdapat dalam Al-Qur'an surat At-Taubah (9) ayat 4:

*“Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan mereka tidak mengurangi sesuatupun (dari isi perjanjianmu) dan tidak (lupa) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhlah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”*

#### b. Pemutusan akad

Pemutusan akad dalam arti tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Pemutusan akad dapat terjadi karena beberapa hal yaitu:<sup>118</sup>

- 1) Adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara
- 2) Adanya khiyar
- 3) Adanya penyesalan dari salah satu pihak (iqalah) salah satu pihak yang melakukan akad dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.
- 4) Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad.
- 5) Berakhirnya waktu akad.

#### c. Kematian

---

<sup>117</sup> Muhammad Ardi, *Asas-Asas Perjanjian (akad): Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salama dan Istishna*, Jurnal Hukum Diktum, Vol. 14, No.2, Sekolah Tinggi Agama Islam Watampone, 2016, hlm. 271.

<sup>118</sup> *Ibid.*, hlm. 272.

Akibat dari berakhirnya suatu akad salah satunya adalah kematian. Hal yang utama adalah mengenai hak-hak yang menyangkut hak perseorangan dan bukan hak kebendaan.<sup>119</sup>

d. Tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki kewenangan dalam akad *maukuf*

Akad *maukuf* atau akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain akan berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> *Ibid.*

<sup>120</sup> *Ibid.*

### **BAB III**

#### **PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DAN KEABSAHAN P3U UNIT**

##### **APARTEMEN MEIKARTA**

###### **A. Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Pemasaran dan Penjualan Unit**

###### **Apartemen Meikarta melalui P3U**

Penjualan merupakan suatu proses di mana sang penjual harus memastikan dan mengaktivasi serta memuaskan kebutuhan atau keinginan sang pembeli agar dicapai manfaat, baik bagi sang penjual maupun bagi sang pembeli yang berkelanjutan dan yang menguntungkan kedua belah pihak.<sup>121</sup>

Pemasaran merupakan suatu proses yang dengannya individu-individu dan kelompok-kelompok mendapatkan apa yang mereka butuhkan dan inginkan dengan menciptakan, menawarkan dan mempertukarkan produk yang bernilai kepada pihak lain atau segala kegiatan yang menyangkut penyampaian produk atau jasa mulai dari produsen sampai konsumen. Sasaran dari pemasaran adalah untuk menarik pelanggan, menetapkan harga menarik, mendistribukan produk, mempromosikan, serta mempertahankan pelanggan yang sudah ada.<sup>122</sup>

Perjanjian merupakan perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>123</sup> Menurut J.M Dunne terdapat 3 (tiga) fase dalam tahapan kontrak yaitu fase pra kontrak, fase pelaksanaan kontrak, dan fase pasca kontrak. Iktikad baik sudah

---

<sup>121</sup> Winardi, *Pengantar Manajemen Penjualan (Sales Management)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 3

<sup>122</sup> Agustina Shinta, *Manajemen Pemasaran*, Ctk. Pertama UB Press Malang, 2011, hlm. 2

<sup>123</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm. 18

harus ada pada fase pra kontrak di mana para pihak melakukan negoisasi mencapai kesepakatan, dan fase pelaksanaan kontrak.<sup>124</sup>

Suatu perjanjian selain harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, suatu perjanjian juga harus berlandaskan asas-asas perjanjian salah satunya adalah asas iktikad baik.<sup>125</sup> Perjanjian merupakan suatu proses menuju pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang di dalamnya terdapat tahapan-tahapan yang harus dilandasi oleh iktikad baik.<sup>126</sup> Setiap perjanjian wajib menerapkan asas iktikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menentukan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Penerapan iktikad baik harus dilaksanakan pada setiap tahap kontrak, baik prakontrak maupun pelaksanaan kontrak. Iktikad baik merupakan salah satu asas penting di dalam suatu perjanjian, namun makna iktikad baik sendiri masih abstrak, sehingga penafsiran mengenai asas iktikad baik berbeda-beda. Batasan mengenai iktikad baik pun sulit ditemukan, tetapi pada umumnya iktikad baik merupakan suatu bagian dari kewajiban kontraktual. Beberapa ahli mengemukakan mengenai batasan iktikad baik salah satunya Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan mengenai iktikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau secara jujur. Iktikad baik memiliki pengertian yang luas, namun pada intinya iktikad baik merupakan niat untuk melakukan sesuatu yang tidak merugikan pihak lain atau dengan tidak

---

<sup>124</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum, Op.Cit.*, hlm. 186.

<sup>125</sup> Aris Setyo Nugroho, *Penerapan Asas Iktikad Baik Pada Fase Pra Kontrak Dalam Hukum Perjanjian Hukum Civil Law dan Common Law*, Jurnal Repertorium, Edisi 1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2014, hlm. 75.

<sup>126</sup> *Ibid.*

mengambil keuntungan tertentu di luar hal-hal yang disadari oleh pihak lain.<sup>127</sup> Iktikad baik ditunjukkan dengan perilaku yang jujur dan tidak menyembunyikan informasi-informasi tersembunyi yang seharusnya diketahui oleh pihak lain.

Pemasaran secara *pre project selling* merupakan proses pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan. Proses pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan pada umumnya menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau biasa dikenal dengan PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembangunan rumah susun menggunakan sistem pemasaran *pre project selling* memperhatikan ketentuan syarat yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Penjualan atau pemasaran rumah susun secara *pre project selling* biasanya didahului dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan para pihak harus tetap menerapkan asas iktikad baik dalam pembuatannya baik dalam substansi perjanjian maupun dalam pelaksanaan perjanjian. Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menerangkan bahwa pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

---

<sup>127</sup> M. Natsir, *Aspek Hukum Janji Prakontrak: Telaah Dalam Kerangka Pembaruan Hukum Kontrak di Indonesia*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.

Pemasaran secara *pre project selling* harus memenuhi ketentuan administratif sebagaimana yang diatur pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:<sup>128</sup>

#### 1. Kepastian peruntukan ruang

Wakil Gubernur Jawa Barat pada saat itu, Deddy Mizwar menjelaskan bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memberikan rekomendasi lahan untuk proyek Meikarta seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hectare) dari 500 Ha (lima ratus hektare) yang di ajukan oleh pihak pengembang (*developer*). Izin penggunaan lahan seluas 84,6 ha sudah tertuang dalam Keputusan Bupati Bekasi Nomor 503.2/Kep 468-DMMPTSP/2017.<sup>129</sup>

#### 2. Kepastian hak atas tanah

Menurut Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Budi Situmorang dari 500 Ha (hektare) yang menjadi kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*).

*“Faktanya dari data, di sana ada perkampungan, ada sawah juga di sana, saya enggak tahu juga. Faktanya masih banyak hak atas tanah di sana. Cukup banyak mungkin 30%,”* tuturnya di Gedung Ombudsman Status Hak atas Tanah.

---

<sup>128</sup> Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

<sup>129</sup> <https://finance.detik.com/properti/d-3761089/deddy-mizwar-lahan-untuk-meikarta-hanya-84-ha-tak-bisa-ditambah> diakses pada tanggal 6 Maret 2023 pada jam 12.07 WIB

Menurutnya, pihak meikarta harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan terlebih dahulu sebelum akhirnya melakukan pembangunan dan pemasaran. Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, Daryanto menjelaskan bahwa seluruh lahan Meikarta sudah dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*), tetapi kepemilikannya terpecah-pecah atas nama beberapa pihak dan Hak Guna Bangunannya sendiri belum atas nama pihak pengembang (*developer*).<sup>130</sup>

### 3. Kepastian status penguasaan rumah susun

Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa penguasaan satuan rumah susun, yaitu:<sup>131</sup>

- a) Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- b) Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau disewa.
- c) Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa atau sewa beli.
- d) Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

Pembangunan proyek Meikarta memiliki berbagai masalah terkait dengan izin yang belum dikantonginya. Izin mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta Izin Penggunaan Peruntukkan Tanah (IPPT) yang hanya diberi seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektar) dari

---

<sup>130</sup><https://finance.detik.com/properti/d-3609693/benarkah-grup-lippo-belum-sepenuhnya-kuasai-lahan-meikarta> diakses pada tanggal 6 Maret 2023 pada jam 10.56 WIB

<sup>131</sup> Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

yang direncanakan. Namun pihak pengembang (*developer*) melakukan pemasaran proyek seluas 500 Ha (lima ratus hektare), sehingga pihak pengembang dari pembangunan proyek Meikarta ini belum memiliki kepastian terhadap penguasaan apartemen yang akan dibangunnya karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Direktur Jendral Pengadaan Tanah Kementerian ATR/BPN Arie Yuriwin lippo belum melakukan penyesuaian tata ruang atas proyek pembangunan Meikarta.<sup>132</sup>

*“Meikarta itu penyesuaian tata ruang belum ada. Jadi bagaimana dia sudah berbuih-buih jualan gitu, kita masih malah bingung kan” tutur Arie Yuriwin saat menjadi pembicara pada seminar kebijakan dan regulasi Pembebasan Lahan Proyek Properti di Kantor PT Jasa Marga (Persero) Tbk, Kamis 15/3/2018.*

#### 4. Perizinan Pembangunan rumah susun

Pada 2017 Pemerintah Provinsi Jawa Barat meminta pihak pengembang (*developer*) untuk menghentikan proyek pembangunan Meikarta sementara, karena proyek tersebut belum mendapatkan rekomendasi dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memberikan rekomendasi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebesar 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektar) untuk lahan proyek Meikarta. Dengan hanya mengantongi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) pengembang belum bisa untuk melakukan pembangunan. Sebab pengembang harus membuat dan memiliki izin terkait Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) terlebih dahulu, lalu Izin Lingkungan dan

---

<sup>132</sup><https://www.kompas.com/properti/read/2022/12/07/140636621/profil-megaprojek-meikarta-sederet-masalah-hingga-kini-dituntut?page=all> diakses pada tanggal 03 Maret 2023 pada jam 12.08 WIB

Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Apabila izin tersebut sudah selesai maka pihak pengembang baru dapat melakukan proses pembangunan.

#### 5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari Lembaga penjamin

Ketua sub comm 3 Mortgage Bankers, Indrastomo Nugroho menerangkan bahwa setiap bank pada dasarnya dalam bekerjasama dengan pihak pengembang tidak hanya melihat dari nilai proyek saja, tetapi juga melihat unsur legalitas.<sup>133</sup> Pihak perbankan yang turut serta melakukan proses penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk proyek Meikarta adalah Bank BNI, Bank Cimb Niaga, Nobu bank, BTN, Maybank, Ciptadana, Bank Artha Graha, Bank Muamalat, Panin Bank.<sup>134</sup>

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja), kemudian mengubah sebagian pasal yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun salah satunya Pasal 43 ayat (2) yaitu proses jual beli Sarusun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a)status kepemilikan tanah; b)kepemilikan IMB; c)ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d)keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e)hal yang diperjanjikan. UU Cipta Kerja mengubah pasal tersebut menjadi proses jual beli Sarusun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB setelah memenuhi

---

<sup>133</sup> <http://infobanknews.com/bahaya-kredit-macet-proyek-meikarta-mengintai/> diakses pada tanggal 4 Maret 2023 pada jam 17:02 WIB

<sup>134</sup> <https://ekonomi.republika.co.id/berita/ph1vvi382/ojk-kredit-pemilikan-apartemen-meikarta-capai-rp-8-triliun> diakses pada tanggal 4 Maret 2023 pada jam 17.07 WIB

persyaratan kepastian atas: a)status kepemilikan tanah; b)persetujuan bangunan gedung; c)ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d)keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e)hal yang diperjanjikan.

Pemasaran dengan menggunakan sistem *pre project selling* pada umumnya akan menuangkannya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengatur bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

a) Status kepemilikan tanah

Seperti yang sudah dijelaskan diatas bahwa lahan yang dipasarkan oleh Meikarta yaitu lahan seluas 500 Ha (lima ratus hektar) belum dimiliki sepenuhnya oleh pihak pengembang (*developer*). Izin yang diberikan kepada Meikarta adalah seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektar) dari yang pihak pengembang (*developer*) ajukan yaitu seluas 500 Ha (lima ratus hektar). Pihak Meikarta harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan terlebih dahulu sebelum akhirnya melakukan pengembangan dan pemasaran.

b) Kepemilikan IMB

Direktur Jendral Pengawasan Pemanfaatan Tata Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanvahan Nasional (ATR/BPN) Budi Situmorang menjelaskan bahwa pihak Meikarta belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan.<sup>135</sup>

---

<sup>135</sup><https://www.jawapos.com/nasional/hukum-kriminal/20/10/2018/imb-dan-rtrw-proyek-meikarta-belum-beres/> diakses pada tanggal 6 Maret 2023 pada jam 19.45 WIB

Pada tahun 2017 Kepala bidang penanaman modal pada dinas penanaman modal dan pelayanan satu pintu kabupaten Bekasi, Muhammad Said mengatakan bahwa Izin mendirikan bangunan (IMB) yang telah dimiliki meikarta adalah 24 tower dari total pengajuan 53 tower, maka terdapat 29 tower yang belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB).<sup>136</sup> Meikarta melakukan pemasaran sebelum bangunan diselesaikan dan belum mengantongi izin mendirikan bangunan bahkan belum menyelesaikan terkait penyesuaian tata ruang.

c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

Prasarana adalah kelengkapan dasar lingkungan dari hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak dihuni meliputi air bersih tempat sampah, drainase, dan jaringan jalan. Dalam hal prasarana, Meikarta memiliki lokasi yang strategis yaitu dikelilingi dengan kota industri. Ketua Kamar Dagang dan Industri Bali A.A Ngurah Alit Wiraputra mengatakan bahwa Meikarta memiliki konsep kota yang modern dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Kota baru Meikarta memiliki perencanaan tata kota, tata ruang, infrastruktur, hunian yang memadai, serta fasilitas yang memadai.<sup>137</sup> Proyek infrastruktur meliputi:

- 1) Pelabuhan Laut Patimban (*Patimban Deep Seaport*)
- 2) Bandara Internasional Kertajati
- 3) Kereta Api Cepat (Light Rail Transport)
- 4) Jalan Tol Layang (Elevated Toll)

---

<sup>136</sup><https://bisnis.tempo.co/read/1137917/daftar-perizinan-meikarta-menurut-dinas-penanaman-modal-bekasi> diakses pada tanggal 3 Maret 2023 pada pukul 10.00

<sup>137</sup><https://www.beritasatu.com/ekonomi/492738/meikarta-miliki-konsep-pembangunan-kota-modern> diakses pada tanggal 7 Maret 2023 pada tanggal 12.29 WIB.

#### 5) Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung

Sarana di atas merupakan fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.<sup>138</sup> Kota baru Meikarta direncanakan akan memiliki sarana yang memadai, seperti Central Park yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas olahraga dan hiburan, Sekolah, rumah sakit, shopping mall, dan shopping street.

#### d) Keterbangunan paling sedikit 20%

Ombudsman mengungkapkan bahwa pemasaran unit apartemen meikarta jelas melanggar hukum karena pemasaran dilakukan dengan tidak memenuhi syarat keterbangunan paling sedikit 20%. Meikarta melakukan penjualan meskipun unit belum terbangun, bahkan pada saat lahan masih kosong.<sup>139</sup> Meikarta menyatakan bahwa proses pembangunan 20% dilakukan secara bertahap, nyatanya unit tersebut belum terbangun.<sup>140</sup>

#### e) Hal yang diperjanjikan

Hal yang diperjanjikan adalah satuan rumah susun yang dibangun dan dijual kepada calon konsumen yang sedang dipasarkan melalui berbagai media, seperti promosi berupa lokasi dan bentuk satuan rumah susun, harga satuan rumah susun, spesifikasi rumah susun, saran, prasarana serta utilitas umum rumah susun, dan waktu serah terima satuan rumah susun.

---

<sup>138</sup> Ahmad Syauqi Robbi, *Skripsi: Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling Ditinjau Dari Hukum Perjanjian*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta 2019, hlm. 60

<sup>139</sup> <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230215131721-92-913362/ombudsman-sebut-ada-pelanggaran-hukum-di-pemasaran-meikarta> diakses pada 02 maret 2023 jam 14.40

<sup>140</sup> <https://kumparan.com/kumparanbisnis/populer-ombudsman-bongkar-modus-meikarta-kemenkeu-sebut-jastip-rugikan-negara-1zpzWJeVSSc/2> diakses pada 02 maret 2023 jam 15.01

Kasus Meikarta, penjualan satuan unit apartemen Meikarta dituangkan ke dalam bentuk Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) yang didalamnya berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum. Pada sifatnya Perjanjian tersebut merupakan perjanjian baku dimana isi perjanjian tersebut telah ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang pada umumnya mempunyai kedudukan ekonomi lebih kuat dalam hal ini adalah pihak pengembang (*developer*) yang diperuntukan bagi setiap orang yang melibatkan diri dalam perjanjian baku ini. Pada perjanjian baku pihak konsumen tidak memiliki posisi tawar menawar atas hal-hal yang harus konsumen sepakati pada perjanjian ini. Maka konsumen hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak. Penerimaan atas penjualan unit apartemen meikarta dapat di tunjukkan dengan berupa persetujuan pemesanan unit.

Berdasarkan penelitian, pada fase pra-kontrak pihak pengembang (*developer*) pembangunan Meikarta tidak melaksanakan penerapan asas iktikad. Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan mengenai iktikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau secara jujur. Pada intinya iktikad baik merupakan niat untuk melakukan sesuatu yang tidak merugikan pihak lain atau dengan tidak mengambil keuntungan tertentu di luar hal-hal yang disadari oleh pihak lain. Iktikad baik ditunjukkan dengan perilaku yang jujur dan tidak menyembunyikan informasi-informasi tersembunyi yang seharusnya diketahui oleh pihak lain<sup>141</sup>. Tidak diterapkannya asas iktikad baik pihak pengembang (*developer*) dilihat dari tidak dipenuhinya syarat-syarat administratif yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pemasaran dan penjualan proyek Meikarta tidak memenuhi Pasal 42

---

<sup>141</sup> M. Natsir, *Loc.Cit.*

ayat (2) dan 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo Pasal 51 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yaitu syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila ingin memasarkan bangunan rumah susun yang pembangunannya belum selesai. Salah satu hal hal yang tidak dipenuhi adalah status hak atas tanah. Sebagaimana menurut Direktur Jendral Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Budi Situmorang mengatakan bahwa meikarta belum sepenuhnya memiliki lahan 500 Ha sebagaimana yang dipasarkan, sehingga pihak pengembang (*developer*) harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran. Sebagaimana Pasal 98 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menerangkan bahwa pelaku pembangunan dilarang untuk membuat PPJB apabila tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud pada Pada 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo Pasal 51 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yang sudah dijelaskan diatas. Pemasaran bangunan yang belum memiliki izin memberikan dampak kepada konsumen yaitu belum adanya kepastian hukum bagi bangunan tersebut.

Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) antara pihak pengembang (*developer*) dengan konsumen merupakan perjanjian baku atau perjanjian yang

dibuat dan dirancang secara sepihak maka tidak adanya perundingan antara pihak-pihak terkait atau konsumen, konsumen hanya memiliki 2 (dua) pilihan yaitu menerima atau menolak. Penerimaan dalam pelaksanaan kontrak biasanya dalam praktik ditunjukkan dengan penandatanganan para pihak sebagai bukti bahwa pihak tersebut mengikatkan dirinya pada perjanjian tersebut.<sup>142</sup>

Meikarta pada fase pelaksanaan kontrak belum menerapkan asas iktikad baik di tunjukkan dari tidak dilakukannya serah terima unit apartemen kepada konsumen sesuai dengan waktu yang ditentukan. Berdasar dari keterangan narasumber yaitu Bapak Amran menyebutkan bahwa dijanjikan akan serah terima pada bulan Desember 2019, namun pada Desember 2019 tidak terlaksana serah terima tersebut. Dalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum disebutkan bahwa terdapat denda keterlambatan proses serah terima sebesar 0,5% dari nilai sisa pekerjaan atas unit dikalikan dengan persentase nilai harga net angsuran yang sudah terbayar, namun berdasar dari keterangan narasumber biaya keterlambatan tersebut akan dibayarkan bersamaan dengan proses serah terima unit tersebut.<sup>143</sup> Pada tahun 2020 Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat memutus perkara penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) PT Mahkota Sentosa Utama (PT MSU), keputusan PKPU tersebut mengesahkan proposal perdamaian dari Meikarta.<sup>144</sup> Salah satu putusan tersebut yaitu menyatakan sah dan mengikat secara hukum. Proposal

---

<sup>142</sup> Fahdelika Mahendar dan Christina Tri Budhayati, “*Konsep Take It or Leave It Dalam Perjanjian Baku Sesuai Dengan Asas Kebebasan Berkontrak*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, 2019 hlm.106.

<sup>143</sup> Wawancara Pribadi dengan Amran Melalui Komunikasi via suara, pada tanggal 07 Maret 2023, pukul

<sup>144</sup> <https://bisnis.tempo.co/read/1433131/perkara-pkpu-pengembang-meikarta-pengadilan-niaga-terima-proposal-perdamaian> diakses pada tanggal 14 Maret 2023 pada pukul 17.01 WIB.

Perdamaian PT. Mahkota Sentosa Utama (dalam PKPU) tertanggal 15 Desember 2020.<sup>145</sup>

Pada Proposal perdamaian tersebut Meikarta menawarkan relokasi dan pengembalian dana (refund) apabila menolak opsi relokasi. Relokasi ditawarkan kepada konsumen yang termasuk kepada kelompok I atau konsumen yang pembangunan struktur Gedung yang dipesan sudah mencapai 20% atau lebih berdasarkan laporan penilai independen yang ditunjuk oleh pihak pengembang (*developer*) dan penawaran opsi refund kepada konsumen yang termasuk kepada kelompok II yaitu konsumen dengan progress pembangunan struktur gedung yang dipesan belum 20% atau lebih berdasarkan laporan penilai independen yang ditunjuk oleh pihak pengembang (*developer*). Pada proposal perdamaian pihak pengembang (*developer*) menjanjikan serah terima akan diserahkan paling lambat tahun 2025.

Tidak kunjung terjadinya serah terima, pihak pengembang (*developer*) memberikan opsi alternatif berupa penggantian unit apartemen, salah satunya. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr yang mengabulkan gugatan penggugat yaitu Djuara Primaton Siahaan kepada kepada tergugat yaitu PT Mahkota Santoso Utama (MSU). Djuara Primaton Siahaan menerangkan bahwa telah menandatangani Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) apartemen Meikarta pada tanggal 3 September 2017 dan dijanjikan akan melaksanakan serah terima pada tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember

---

<sup>145</sup> Putusan Pengadilan Negeri Niaga (Putusan Pertama) Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU//2020/PN Niaga. Jkt.Pst

2019 namun pihak pengembang (*developer*) tidak melaksanakan dan tidak memberikan kepastian sampai dengan batas waktu tersebut, kemudian penggugat akhirnya melakukan somasi terhadap tergugat dan tergugat memberikan penyelesaian alternatif terhadap somasi yang diberikan berupa penggantian unit apartemen, dengan yang lebih luas dari unit apartemen yang diperjanjikan namun dengan catatan harus membayar uang lebih untuk selisih luas tersebut. Terhadap penawaran tersebut penggugat menolak dan tetap ingin unit apartemen yang dijanjikan, sehingga tetap mengajukan gugatan. Majelis hakim memutus perkara terhadap gugatan tersebut dengan menetapkan tergugat telah melakukan wanprestasi kepada penggugat karena akan melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat dari batas waktu yang dijanjikan dan barangnya tidak sebagaimana yang dijanjikan. Majelis hakim menimbang sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, karena penggugat menolak penyelesaian alternatif tersebut maka tergugat tetap harus memenuhi prestasinya. Majelis hakim menyatakan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) yang telah ditandatangani pada tanggal 3 September 2017 tersebut batal dan tidak mengikat secara hukum, serta menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi. Hal tersebut berdasarkan Pasal 1276 KUHPerdara bahwa hal-hal yang dapat dilakukan terhadap pihak yang wanprestasi adalah memenuhi/melaksanakan perjanjian, memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi, membayar ganti rugi, membatalkan perjanjian, dan membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Maka pertimbangan majelis hakim dalam perkara tersebut adalah dengan

pengembalian keadaan semula yaitu membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

## **B. Keabsahan P3U dalam Pemasaran dan Penjualan Unit Apartemen**

### **Meikarta**

Pasal 1233 KUHPerdota menyatakan perikatan lahir karena suatu persetujuan. Perjanjian melahirkan perikatan yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Akibat hukum adalah lahirnya suatu hak dan kewajiban<sup>146</sup>. Akibat hukum yang lahir dari suatu perjanjian dikehendaki oleh para pihak, karena perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian.<sup>147</sup> Bahwa P3U (Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit) ditanda tangani oleh 2 belah pihak, maka terdapat hubungan hukum antara pihak konsumen dengan pihak pengembang (*developer*).

Berdasarkan penelitian pada kasus Meikarta perjanjian antara pihak pengembang (*developer*) dengan konsumen ini di tuangkan ke dalam bentuk Nomor Unit Pemesanan (NUP) atau Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) yang di dalamnya terdapat ketentuan dan syarat umum yang berlaku. Perjanjian akan mengikat apabila dibuat secara sah dan memenuhi syarat-syarat emenegani sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

#### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

---

<sup>146</sup> Niru Anita Sinaga, Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Edisi No. 10 Vol.10, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta, 2019, hlm. 3

<sup>147</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Ctk. Ketiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009 hlm. 115

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Dalam pembentukan kata sepakat terdapat unsur penawaran dan penerimaan. Kata sepakat prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Penawaran merupakan pernyataan dari satu pihak mengenai usul suatu ketentuan perjanjian kepada pihak yang menerima penawaran. Penerimaan merupakan persetujuan akhir terhadap suatu penawaran. Apabila penawaran tersebut diterima atau disetujui oleh pihak lainnya maka terjadi penerimaan, pada saat penerimaan terjadi adanya persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Persesuaian kehendak tersebut haruslah dinyatakan.<sup>148</sup> Pernyataan kehendak dapat diungkapkan dalam berbagai cara, dapat secara tegas dan diam-diam. Pernyataan kehendak secara tegas diberikan secara eksplisit yaitu dengan cara tertulis, lisan atau dengan tanda. Pernyataan kehendak secara tertulis dapat dilihat dari adanya tanda tangan para pihak.<sup>149</sup>

Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) membuktikan bahwa adanya hubungan hukum antara pihak pengembang dengan konsumen. Sepakat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) dinyatakan dan dibuktikan oleh para pihak melalui ditandatanganinya perjanjian tersebut. Para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut dianggap telah memahami isi perjanjian tersebut dan menerima penawaran yang diberikan oleh pengembang terkait objek perjanjian yang dalam hal ini adalah tanah beserta bangunan serta harga yang harus dibayarkan.

---

<sup>148</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)* Op.Cit, hlm. 169.

<sup>149</sup> *Ibid.*, hlm. 170.

Hasil wawancara dengan pihak konsumen yaitu Bapak Amran, menyebutkan bahwa dalam melakukan kesepakatan dengan pihak pengembang (*developer*), sama sekali tidak dalam keadaan terpaksa, konsumen tertarik dengan unit apartemen Meikarta karena lokasi yang strategis dan harga terjangkau. Maka pada syarat pertama ini, dapat dinyatakan sah karena adanya kesepakatan yang dibuat di antara mereka, tanpa ada paksaan, kekhilafan maupun penipuan.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu: Orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada dibawah pengampuan. Maka dalam hal ini jelas kedua belah pihak yaitu konsumen dan pihak pengembang (*developer*) yaitu merupakan PT, Mahkota Sentosa Utama merupakan orang yang cakap dalam membuat suatu perjanjian.

## 3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara mengatur bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Artinya adalah bahwa objek perjanjian tidak secara individual tertentu, tetapi cukup bahwa jenisnya ditentukan.<sup>150</sup>

---

<sup>150</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.hlm. 293

Objek suatu perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>151</sup>

Maka suatu hal tertentu dalam hal ini adalah pihak konsumen berkewajiban untuk membayar harga yang telah ditentukan, dan pihak pengembang (*developer*) melakukan penyerah unit apartemen kepada pihak konsumen.

#### 4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>152</sup>

Berdasarkan hasil analisis, pihak pengembang (*developer*) belum memenuhi syarat administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dalam membangun Apartemen. Salah satunya adalah terkait dengan status hak atas tanah. Sebagaimana disampaikan oleh Direktur Jendral Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Budi Situmorang mengatakan masih terdapat tanah yang belum dibebaskan di lahan yang direncanakan dibangun di Kawasan Meikarta, dari 500 Ha (lima ratus hektar) yang menjadi Kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pihak pengembang (*developer*). Meikarta harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran. Sebagaimana syarat sah mengenai suatu

---

<sup>151</sup> *Ibid.*, hlm. 294

<sup>152</sup> Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

hal tertentu masuk kepada syarat yang menyangkut mengenai objeknya. Syarat yang menyangkut mengenai objeknya apabila mengandung cacat maka memiliki akibat hukum yaitu batal demi hukum.

Berdasarkan hasil penelitian, P3U yang dibuat oleh pihak pengembang (*developer*) yang di dalamnya memuat ketentuan dan syarat merupakan perjanjian baku yang terdiri dari 27 Pasal, dalam substansi perjanjian tersebut masih terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban penjual (*developer*) dengan konsumen. Ketentuan dan syarat P3U Meikarta mencantumkan klausula baku yang melanggar ketentuan Pasal 18 ayat 1 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Pencantuman klausula baku yang melanggar ketentuan Pasal 18 ayat 1 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terdapat pada Pasal 4.9 ketentuan dan syarat yang terkandung dalam P3U Meikarta ini yaitu dalam hal metode pembayaran yang dipilih adalah angsuran melalui tunai bertahap kepada penerima pesanan dalam hal ini adalah pihak pengembang (*developer*), pemesan dalam hal ini adalah pihak konsumen setuju untuk memberikan hak kepada penerima pesanan. Sebagaimana Pasal 18 ayat 1 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen

secara angsuran, maka klausula yang terkandung dalam ketentuan dan syarat dalam P3U melanggar Undang-Undang tersebut.

Pasal 18 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Pada P3U terdapat poin yang menerangkan bahwa ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat penegasan pemesanan dicantumkan di dalam website atau dalam maksud tidak tercetak. Artinya, dengan menyetujui penegasan pemesanan tersebut maka secara otomatis menyetujui ketentuan dan syarat. Maka terdapat 2 (dua) kesepakatan dalam 1 (satu) persetujuan, pertama yaitu mengkonfirmasi pemesanan unit, dan yang kedua adalah secara tidak langsung menyetujui ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat penegasan pemesanan yang kemudian mengikat bagi para pihak.

Ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum. Pasal 1335 jo. 1337 KUHPerdara mengatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Maka berdasarkan Pasal 1335 jo. 1337 KUHPerdara dan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) antara konsumen dengan pihak pengembang (*developer*)

menimbulkan akibat hukum yaitu batal demi hukum dan dapat dikatakan tidak mengikat antara para pihak dan tidak memiliki kekuatan hukum.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pada bagian ini terdapat beberapa poin kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Pengembang Meikarta dalam praktek pemasaran dan penjualan unit apartemen pada fase prakontrak belum menerapkan asas iktikad baik, ditunjukkan dengan belum dipenuhinya kewajiban sebagaimana ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Ketentuan-ketentuan yang telah dilanggar dari pihak pengembang (*developer*) apartemen Meikarta adalah pemasaran apartemen Meikarta dengan sistem *pre project selling* terkait perizininan sebagaimana diatur pada Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, salah satunya adalah status hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pihak Pengembang (*developer*) apartemen Meikarta pun melanggar Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo Pasal 51 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang terkait keterbangunan 20 % (dua puluh persen) sebelum melakukan pemasaran. Pada fase pelaksanaan kontrak Meikarta belum menerapkan asas iktikad baik di tunjukkan dari tidak dilakukannya serah terima unit apartemen kepada konsumen sesuai dengan waktu yang ditentukan

2. Keabsahan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *pre project selling* oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang (*developer*) terhadap calon konsumen tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai suatu sebab yang halal karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun serta melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d dan 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

## **B. Saran**

Pada bagian akhir dari penelitian ini, terdapat beberapa poin terkait dengan saran, sebagai berikut:

1. Pihak pembangunan (*developer*) apartemen dalam melakukan pembangunan dan pemasaran memperhatikan dan memenuhi ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Tujuannya untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumen.
2. Pihak pengembang (*developer*) dalam membuat perjanjian baku lebih memperhatikan asas keseimbangan dan keadilan agar menghindari terjadinya klausula-klausula baku yang dilarang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
3. Konsumen unit apartemen diharapkan untuk lebih waspada dan teliti dalam membeli unit apartemen yang dipasarkan dengan menggunakan sistem *pre*

*project selling*. Konsumen apartemen diharapkan pula untuk membaca dengan lebih teliti terkait klausula-klausula baku yang ada di dalam perjanjian yang ditetapkan oleh pihak pengembang (*developer*).

4. Pemerintah sebagai pihak yang berwenang melakukan pengawasan terhadap praktik pemasaran dan penjualan properti terkhusus apartemen terhadap sistem *pre project selling*, sehingga masyarakat dapat terhindar dari kerugian yang mungkin dapat timbul dari pemasaran apartemen yang tidak memenuhi persyaratan pembangunan apartemen.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ctk. Keempat, Kencana, Jakarta, 2014.
- Agustina Shinta, *Manajemen Pemasaran*, Ctk. Pertama, UB Press Malang, 2011
- A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta 1985.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ctk. Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.
- Dijan Widijowati, *Pengantar Ilmu Hukum*, ANDI, Yogyakarta 2018
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1989.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Eko Rial Nughroho, *Penyusunan Kontrak: Kontrak Konvensional dan Syariah di Bawah Tangan*, Ctk. Kedua, Rajawali Pers, Depok, 2021.
- Eviariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak Dua, Yogyakarta, 2013.
- Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Ctk. Pertama, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.
- J Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku Klausul Eksonerasi dan Konsumen: Beberapa Uraian Tentang Landasan Normatif, Doktrin, dan Praktiknya*, Ombak, Yogyakarta, 2014
- M. Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Prakontrak: Telaah Dalam Kerangka Pembaruan Hukum Kontrak di Indonesia*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Ctk. Pertama, Kencana, Jakarta, 2021.
- M Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, Alumni, Bandung, 1986.
- Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Ctk. Ketigabelas, Kencana, Januari, 2017.
- Ratna Artha Windhari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, Ctk. Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2014
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Jual beli*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta 2016.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1983.
- Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Ctk. Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2015.

- Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Ctk. Pertama, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Ctk. Ketiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009
- Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Ctk. Pertama, Kencana, Depok, 2017.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Ctk. Kesepuluh, Pustaka Setia, Bandung, 2011.
- Winardi, *Pengantar Manajemen Penjualan (Sales Management)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991

## JURNAL

- Aris Setyo Nugroho, *Penerapan Asas Iktikad Baik Pada Fase Pra Kontrak Dalam Hukum Perjanjian Hukum Civil Law dan Common Law*, Jurnal Repertorium, Edisi 1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2014
- Arivan Halim, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling*, Jurnal Justice Voice, Edisi No.2 Vol.1, Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana, 2022.
- Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, *Pengendalian Pre-Project Selling Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Perspektif,, Edisi No. 2 Vol. 24, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, 2019.
- Hadi Tuasikal, *Karakteristik Perikatan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Jurnal Justisi, Vol. 6, No.2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sorong, 2020.
- Hidayatul Azqia, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam*, Al-Rasyad ,Vol. 1, Institusi Tazkia Bogor, 2022.
- Fahdelika Mahendar dan Christina Tri Budhayati, “*Konsep Take It or Leave It Dalam Perjanjian Baku Sesuai Dengan Asas Kebebasan Berkontrak*” Jurnal Ilmu Hukum Volume 2 Nomor 2 Februari 2019 Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana.
- Muhammad Ardi, *Asas-Asas Perjanjian (akad): Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salama dan Istishna*, Jurnal Hukum Diktum, Vol. 14, No.2, Sekolah Tinggi Agama Islam Watampone, 2016.
- Muhammad Ardi, *Asas-Asas Perjanjian (akad): Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salama dan Istishna*, Jurnal Hukum Diktum, Vol. 14, No.2, Sekolah Tinggi Agama Islam Watampone, 2016.
- Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/PDT.G/2017PN.JKT jo Putusan Pengadilan*

- Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT/DKI*), Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 2 Vol. 2 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019.
- M. Muhtarom, *Asas-asas hukum perjanjian: suatu landasan dalam pembuatan kontrak*, Jurnal Suhuf, Edisi No. Vol. 26, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.
- Muhammad Syarullah, *Hilah Dalam Jual Beli Salam*, Jurnal Islamika, Vol.3, No. 1, Universitas Muhammadiyah Riau, 2020
- Niru Anita Sinaga, Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Edisi No.10 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta 2019
- Rizki Tri Anugrah Bhakti, *Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project-Selling di Kota Batam*, Jurnal Cahaya Keadilan, Edisi No. 1 Vol. 7, Fakultas Hukum Universitas utera Batam, 2019.

## **SKRIPSI**

- Ahmad Syauqi, *Skripsi: Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling Ditinjau Dari Hukum Perjanjian*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019.
- Vinna Khairunnisa, *Skripsi: Tanggung Jawab Pengembang (developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.
- Immanuel Bagus Sumardiputro, *Skripsi: Implikasi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Unit Apartement Secara Pre Project Selling*, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, 2020.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.  
Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.  
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

## **PUTUSAN PENGADILAN**

- Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU//2020/PN Niaga. Jkt.Pst

## INTERNET

- Adi Warsono, “Daftar Perizinan Meikarta Menurut Dina Penanaman Bekasi” 2018, terdapat dalam <https://bisnis.tempo.co/read/1137917/daftar-perizinan-meikarta-menurut-dinas-penanaman-modal-bekasi>. Akses 3 Maret 2023.
- CNN Indonesia, “Ombudsman sebut ada pelanggaran hukum di pemasaran Meikarta”, 2023, terdapat dalam <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230215131721-92-913362/ombudsman-sebut-ada-pelanggaran-hukum-di-pemasaran-meikarta>. Akses 2 Maret 2023.
- Danang Suginto, “Benarkah Lippo Belum Sepenuhnya Kuasai Lahan Meikarta?” terdapat dalam <https://finance.detik.com/properti/d-3609693/benarkah-grup-lippo-belum-sepenuhnya-kuasai-lahan-meikarta>. Akses 6 Maret 2023.
- Dwitya Putra, “Bahaya Kredit Macet Meikarta Mengintai”, terdapat dalam <http://infobanknews.com/bahaya-kredit-macet-proyek-meikarta-mengintai/>. Akses 4 Maret 2023.
- Gor, “Meikarta memiliki konsep pembangunan kota modern”, 2018 <https://www.beritasatu.com/ekonomi/492738/meikarta-miliki-konsep-pembangunan-kota-modern>. Akses 7 Maret 2023.
- Hendra Kusuma, “Alasan Deddy Mizwar minta proyek meikarta disetop”, terdapat dalam <https://finance.detik.com/properti/d-3583534/alasan-deddy-mizwar-minta-proyek-meikarta-disetop>, Akses 18 April 2023.
- Idealisa Masyrafina, “OJK: Kredit pemilikan apartemen Meikarta Capai Rp 8 Triliun”, terdapat dalam <https://ekonomi.republika.co.id/berita/ph1vyi382/ojk-kredit-pemilikan-apartemen-meikarta-capai-rp-8-triliun>. Akses 4 Maret 2023
- Kurniasih Budi, 2017, terdapat dalam <https://properti.kompas.com/read/2017/09/02/132300521/kota-baru-meikarta-mengadopsi-konsep-tata-kota-new-york>, Akses 25 Desember 2022.
- Kasuistika, “IMB dan RTRW proyek Meikarta belum beres”, 2018, terdapat dalam <https://www.jawapos.com/nasional/hukum-kriminal/20/10/2018/imb-dan-rtrw-proyek-meikarta-belum-beres/>. Akses 6 Maret 2023.
- Muhammad Idris, “Cerita Pulu Konsumen Meikarta, bayar lunas ratusan juta rupiah, tapi unitnya belum jelas”, terdapat dalam <https://money.kompas.com/read/2022/12/18/132656926/cerita-pulu-konsumen-meikarta-bayar-lunas-ratusan-juta-rupiah-tapi-unitnya?page=all>, Akses 9 Januari 2023.
- Muhdany Yusuf Laksono, “Profil Megaprojek Meikarta. sederet masalah hingga kini dituntut sejumlah konsumennya 2022”, terdapat dalam <https://www.kompas.com/properti/read/2022/12/07/140636621/profil-megaprojek-meikarta-sederet-masalah-hingga-kini-dituntut?page=all>. Akses 3 Maret 2023.
- Sinar Utami, “Ombudsman bongkar modus Meikarta, 2023”, terdapat dalam <https://kumparan.com/kumparanbisnis/populer-ombudsman-bongkar-modus-meikarta-kemenkeu-sebut-jastip-rugikan-negara-1zpzWJeVSsc/2> Akses 2 Maret 2023.

Zulfi Suhendra, “Deddy Mizwar: Lahan Untuk Meikarta Hanya 84 Ha, tak bisa ditambah 2017”, terdapat dalam <https://finance.detik.com/properti/d-3761089/deddy-mizwar-lahan-untuk-meikarta-hanya-84-ha-tak-bisa-ditambah>.  
Akses 6 Maret 2023.

Wawancara Pribadi dengan Amran Syahrul Arief, pada tanggal 7 Maret 2023



No. : LX-080021578  
 Kode Pelanggan : 24873120  
 Tanggal Booking : 19 Aug 17

## KONFIRMASI PESANAN



### SECTION A: Informasi Pemesan

Nama Lengkap Pemesan : AMRAN SYAHIRUL ARIEF Email : ██████████  
 No. Handphone : +62-812-███-███-███ No. ID Deal Closer : 728875730092

### SECTION B: Satuan Unit Yang Dipesan, "UNIT PESANAN"

Blok-Tower	Lantai	No. Unit	Luas (m <sup>2</sup> )	Tipe
Blok 61006 Tower 2-A	Lantai S2	52h	63.81	h

Peruntukan / Penggunaan Unit : Susunan Hunian

Selesai dan Siap Serah Terima : 31 October 2019

### SECTION C.I: Harga (Rp)

	Cash Keras	KPA
Harga sebelum PPN	638.100.000	638.100.000
Discount Khusus 42.00 %	268.002.000	268.002.000
Harga setelah Discount Khusus	370.098.000	370.098.000
Discount Cash Keras 8 %	29.607.840	0
Harga setelah Discount Cash Keras	340.490.160	0
PPN 10%	34.049.016	35.159.310
Total Harga setelah PPN	374.539.176	386.752.410

	Tanggal Jatuh Tempo	Rp	Rp
Booking Fee	19 Aug 2017	2.000.000	2.000.000
Down Payment	03 Sep 2017	35.453.918	36.675.241
Pelunasan	03 Oct 2017	337.085.258	348.077.169

\*Untuk cicilan lihat hal 2/2

### SECTION C.II: Pilihan Cara Bayar

Cara bayar yang sudah dipilih : CASH

### SECTION C.III : Cara Pembayaran

Nama Bank : NOBU  
 No. Virtual Acc. : BBR.251.61006.00764

### SECTION D: Syarat & Ketentuan

- Setiap keterlambatan pembayaran, dikenakan denda 1% (satu Persen) per bulan dari jumlah yang belum dibayar dan sudah jatuh tempo, dan wajib dibayar seketika dan sekaligus tunai.
- 7 (tujuh) hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, Penerima Pesanan / Pengembang memiliki hak opsi untuk membatalkan pesanan setiap saat.
- Pembatalan yang dilakukan oleh Pemesan oleh sebab apapun maupun sebagai akibat kelalaian Pemesan oleh sebab sebagaimana dimaksud butir 2 di atas, maka uang yang sudah dibayar antara lain Booking Fee, seluruh DP, serta pajak-pajak yang telah dibayarkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada Pemesan.
- Khusus untuk pilihan cara bayar KPA, keterlambatan pencairan KPA oleh Lembaga Pembiayaan menjadi tanggung jawab Pemesan sepenuhnya.
- Apabila pada saat tanggal Konfirmasi Pesanan ("KP") ini Pemesan belum menyerahkan Nomor Pokok Wajib Pajak ("NPWP"), maka Pemesan wajib menyerahkan NPWP tersebut paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal KP ini.
- Apabila Pemesan tidak menyerahkan NPWP pada waktu yang telah ditentukan di atas, maka Pemesan bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh konsekuensi dan/atau akibat hukum dan perpajakan atas kelalaian NPWP tersebut.
- Syarat syarat & ketentuan-ketentuan lainnya atas KP ini sebagaimana tercantum pada Penegasan & Persetujuan Pesanan Unit ("PPU" / "PSU") yang dapat diunduh di website <http://mekka.com/download/ketentuan&syarat.html>, yang mengikat Pemesan dan Penerima Pesanan / Pengembang sejak Tanggal KP ini. Sekalipun demikian Pemesan dan Penerima Pesanan / Pengembang akan menandatangani FSU beserta lampiran-lampiran pada hari, tanggal, jam & tempat yang akan dibertahukan melalui undangan yang akan dikirimkan melalui email dan sms oleh Penerima Pesanan / Pengembang.
- Apabila ada pertanyaan atas KP ini maka hubungi call center 021-29617777. KP ini mengikat Pemesan dan Penerima Pesanan / Pengembang.

**PROPOSAL PERDAMAIAN  
PT MAHKOTA SENTOSA UTAMA**

Pada hari ini, Selasa tanggal 15 Desember 2020, di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan ini:

**PT Mahkota Sentosa Utama** merupakan perseroan terbatas yang didirikan di Indonesia, beralamat di Easton Commercial Centre Jalan Gunung Panderman Kav. 05, Kelurahan Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini diwakili **Reza Jazwin Chatab** dan **Indryanarum** selaku **Presiden Direktur** dan **Direktur** dari dan oleh karenanya sah mewakili PT Mahkota Sentosa Utama, (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), yang telah ditetapkan dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara berdasarkan Penetapan No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.JKT.PST tertanggal 09 Nopember 2020.

Menyampaikan Proposal Perdamaian sebagai berikut:

**I. LATAR BELAKANG**

1. Bahwa telah ditetapkannya putusan PKPU Sementara terhadap Perseroan No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 9 Nopember 2020 ("**Putusan PKPU-S**");

Bahwa sampai dengan saat ini Meikarta telah berkembang menjadi satu kota baru dan menjadi pusat pemukiman, perkantoran dan rekreasi dengan infrastruktur yang baik, dan telah juga menyerap lapangan kerja lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) tenaga kerja, dan memberikan kontribusi yang besar terhadap perkembangan ekonomi dan masyarakat Kabupaten Bekasi dan sekitarnya serta telah mendapatkan berbagai penghargaan termasuk di ajang Indonesian Property Awards 2020 dimana Meikarta meraih penghargaan untuk kategori *Best CBD Masterplan Design Greater Jakarta* dan *Best CBD Landscape Architectural Design*.

3. Bahwa atas Keputusan PKPU-S tersebut, untuk menjaga kepentingan Para Kreditor, Pemesan, termasuk seluruh pemangku kepentingan, Perseroan tetap berkomitmen untuk meneruskan dan menyelesaikan pengembangan dan pembangunan proyek yang sedang berlangsung.
4. Bahwa dengan demikian, Perseroan dan Para Kreditor dengan ini sepakat untuk membuat dan menandatangani Proposal Perdamaian (selanjutnya disebut "**Proposal Perdamaian**"), yang dalam kesempatan ini dapat kami sampaikan sebagai berikut di bawah ini:



Hal-hal lain yang tidak diatur dalam ketentuan II.2.3 tetap mengacu pada Perjanjian Kerjasama/*Agreement* dan/atau Perjanjian Penyelesaian (jika ada) yang sah ditandatangani oleh pihak yang berwenang secara langsung berdasarkan anggaran dasar yang berlaku pada Perseroan dan Kreditor.

#### II.2.4. Utang *Outsourcing* Dan Klaim Karyawan

Utang *Outsourcing* Dan Klaim Karyawan adalah utang kepada perusahaan penyedia tenaga kerja/*outsourcing*, termasuk *management fee*, upah, komisi penjualan, dan klaim/*reimbursement* karyawan.

#### II.2.5. Utang dengan Eks Pemesan

Seluruh perjanjian yang memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat, antara lain Unit yang dipesan, spesifikasi, Harga dan cara pembayaran berikut aturan-aturan yang wajib ditaati termasuk ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan berdasarkan perjanjian yang telah ditandatangani oleh **PEMESAN** sebelum dibacakannya pengesahan Proposal Perdamaian selanjutnya disebut "**Penegasan Pemesanan**".

Dalam ketentuan ini, Eks Pemesan memiliki kriteria sebagai berikut:

1. Pemesan yang melakukan kelalaian sehingga pesanan unitnya dibatalkan, sesuai pasal 10.2 Penegasan Pemesanan, tetapi masih memiliki sisa dana sebesar nilai pemesanan dikurangi dengan kewajiban dari **PEMESAN** yang belum terpenuhi (jika ada) sebagaimana diatur dalam Penegasan Pemesanan.
2. Pemesan yang sudah menandatangani Pembatalan Penegasan Persetujuan Pemesanan Unit (P4U) yang telah disetujui Perseroan;
3. Pemesan yang sudah menandatangani form penjualan kembali yang dikeluarkan oleh Divisi *Rental* dan *Secondary Sales*.

Ketentuan penyelesaian Utang dengan Eks Pemesan adalah sebagai berikut:

1. Untuk utang sampai dengan Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya bulan ke-12 (dua belas) setelah Tanggal Homologasi.
2. Untuk jumlah utang selebihnya selambat-lambatnya akan dibayar pada bulan ke-24 (dua puluh empat) setelah Tanggal Homologasi.
3. Dibayarkan sesuai dengan ketentuan pembayaran/perjanjian yang telah ada dan masih akan berlaku setelah Proposal Perdamaian ini.
4. Untuk yang sudah menandatangani form penjualan kembali akan dibayar selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah unit terjual.

### III. HUBUNGAN ANTARA PERSEROAN (selaku PENERIMA PESANAN) DAN PEMESAN

Berdasarkan Proposal Perdamaian ini, Perseroan selaku **PENERIMA PESANAN** akan tetap melaksanakan Hak dan Kewajibannya sebagaimana diatur dalam Konfirmasi Pesanan, Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum dalam Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit antara Perseroan dengan **PEMESAN**, beserta lampirannya yang berlaku dan yang disahkan oleh Majelis Hakim Pemutus sebagai satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Proposal Perdamaian, sebagaimana terlampir dalam Proposal Perdamaian ini ("PPPU").

Kriteria **PEMESAN** berdasarkan Proposal Perdamaian ini adalah:

1. **PEMESAN** yang sudah memiliki dan menandatangani **Penegasan Pemesanan**, melunasi pembayaran sesuai **Penegasan Pemesanan**, atau yang telah memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam **Penegasan Pemesanan**.

2. **PEMESAN** yang sudah memiliki dan menandatangani **Penegasan Pemesanan** meskipun belum melaksanakan kewajibannya berdasarkan **Penegasan Pemesanan** pada tanggal Proposal Perdamaian ini, namun kemudian melakukan pembayaran yang tertunggak sehingga pada tanggal 30 April 2021 menjadi **PEMESAN** yang berstatus lancar dan dengan demikian selanjutnya berlaku ketentuan **PPPU**.

Ketentuan Perdamaian terkait **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN**, adalah mengembalikan Hak dan Kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **PPPU** yang berlaku dan yang disahkan oleh Majelis Hakim Pemutus sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Proposal Perdamaian, yaitu sebagai berikut:

Dalam Proposal Perdamaian ini, kategori **PEMESAN** akan dibagi menjadi 2 (dua) kelompok yaitu:

#### 1. KELOMPOK I

**PEMESAN** yang sudah memenuhi kriteria **PEMESAN** diatas dimana progress pembangunan struktur gedung yang dipesan sudah mencapai 20% (dua puluh persen) atau lebih berdasarkan laporan Penilai Independen yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**

#### 2. KELOMPOK II

**PEMESAN** yang sudah memenuhi kriteria **PEMESAN** diatas dimana progress pembangunan struktur gedung yang dipesan belum mencapai 20% (dua puluh persen) atau lebih berdasarkan laporan Penilai Independen yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau yang menerima surat pemberitahuan pengalihan Unit (untuk selanjutnya disebut "**Surat Pemberitahuan**")

### III.1. HAK DAN KEWAJIBAN PEMESAN

Hak dan Kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **PPPU** yang disahkan oleh Majelis Hakim PKPU MSU.



### III.1.1. KELOMPOK I

#### III.1.1.1 Kewajiban PENERIMA PESANAN

1. Membayar denda keterlambatan pembangunan dan serah terima **Unit**.
2. Dalam hal **Unit** telah siap untuk diserahkan kepada **PEMESAN**, **PENERIMA PESANAN** dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sebelum penyerahan fisik tersebut dilakukan akan mengirimkan pemberitahuan kepada **PEMESAN** melalui media yang dianggap cukup oleh **PENERIMA PESANAN**, untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PENERIMA PESANAN**, untuk menandatangani **BAST** atau **Serah Terima Pinjam Pakai**.
3. **PENERIMA PESANAN** akan membangun serta menyelesaikan pembangunan **Unit** dan menyerahkan **Unit** kepada **PEMESAN** sesuai dengan nilai pemesanan. **Penerima Pesanan** akan menyerahkan **Unit** dimulai sejak bulan Maret 2021 dan paling lambat akhir bulan Desember tahun 2025.
4. Membuat dan menandatangani **AJB** atas **Unit** dihadapan **PPAT**, dalam hal telah dipenuhi seluruh aspek-aspek sebagaimana diatur dalam Pasal 9.1 PPPU.

#### III.1.1.2. Hak PENERIMA PESANAN

1. Menagih dan menerima pembayaran **Harga**, pajak-pajak, biaya-biaya, bea-bea, dan biaya-biaya lainnya yang menjadi kewajiban **PEMESAN** berdasarkan PPPU dan peraturan perundangan yang berlaku, serta sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam PPPU.  
**PENERIMA PESANAN** akan memberitahukan **PEMESAN** pada saat **Unit** telah selesai dan siap untuk diserahkan kepada **PEMESAN**.
2. Memastikan kepatuhan **PEMESAN** untuk memenuhi hak dan kewajiban yang telah diatur dalam PPPU, **Peraturan Tata Tertib Sarusun dan Peraturan Tata Tertib Komplek** maupun peraturan tata tertib lainnya, beserta perubahan-perubahan yang berlaku dikemudian hari.

#### III.1.1.3. Kewajiban PEMESAN

1. Memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran **Harga**, pajak-pajak yang berdasarkan peraturan menjadi beban **PEMESAN**, biaya-biaya Notaris, bea-bea dan biaya-biaya lain yang menjadi kewajiban **PEMESAN** sesuai PPPU, dan peraturan perundangan yang berlaku, serta sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam PPPU.
2. Pada tanggal yang ditetapkan dalam pemberitahuan serah terima **Unit**, **PEMESAN** wajib menerima dan menandatangani **BAST Unit** atau **Serah Terima Pinjam Pakai** (apabila masih ada angsuran yang belum jatuh tempo saat jadwal yang ditentukan dalam pemberitahuan serah terima **Unit**).
3. Mematuhi semua syarat-syarat dalam PPPU, **Peraturan Tata Tertib Sarusun dan Peraturan Tata Tertib Komplek** maupun peraturan tata tertib lainnya.
4. Menandatangani **AJB** atas **Unit** dihadapan **PPAT**, dalam hal telah dipenuhi seluruh aspek-aspek sebagaimana diatur dalam Pasal 9.1 PPPU.

#### III.1.1.4. Hak PEMESAN

1. Dalam hal **PENERIMA PESANAN** memberitahukan keterlambatan penyelesaian **Unit** maka **PEMESAN** berhak menerima pembayaran denda dari **PENERIMA PESANAN** atas keterlambatan *pembangunan dan serah terima*.
2. **PEMESAN** berhak mendapatkan pemberitahuan penghitungan denda keterlambatan penyerahan **Unit** per 3 (tiga) bulan dari **PENERIMA PESANAN** selambat-lambatnya hari terakhir di bulan ke-4 (empat).
3. Seluruh hak **PEMESAN** berdasarkan PPPU, **Peraturan Tata Tertib Sarusun dan Peraturan Tata Tertib Komplek** maupun peraturan tata tertib lainnya.
4. **PEMESAN** berhak menerima penyerahan hak dan penguasaan fisik **Unit** dimulai sejak bulan Maret 2021 dan paling lambat akhir bulan Desember tahun 2025. Serta memperoleh perbaikan dalam hal terjadi kerusakan atas **Unit** selama **Masa Jaminan**.
5. Menerima **AJB** atas **Unit** dan **Sertipikat** yang didaftar atas nama **PEMESAN** apabila telah dipenuhi seluruh aspek-aspek sebagaimana diatur dalam Pasal 9.1 PPPU.

### III.1.2. KELOMPOK II

Hak dan Kewajiban **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN KELOMPOK I** dinyatakan berlaku juga terhadap **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN KELOMPOK II**, kecuali



ketentuan mengenai waktu serah terima pada tahun 2021-2025, dan dengan ketentuan-ketentuan tambahan sebagai berikut:

#### III.1.2.1. Hak dan Kewajiban PENERIMA PESANAN

1. **PENERIMA PESANAN** memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya kepada **PEMESAN**. Dalam hal ini, **PENERIMA PESANAN** berhak untuk memenuhi pesanan tersebut dengan cara menyerahkan kepada **PEMESAN** unit yang berada didalam Kawasan Meikarta dengan nilai yang ekuivalen/setara dengan nilai pemesanan dikurangi dengan kewajiban dari **PEMESAN** yang belum terpenuhi (jika ada) sebagaimana diatur dalam **PPPU**. Untuk selanjutnya nilai pemesanan dikurangi dengan kewajiban dari **PEMESAN** yang belum terpenuhi (jika ada) sebagaimana diatur dalam **PPPU** disebut "**Nilai Pesanan**".
2. **PENERIMA PESANAN** akan mulai melaksanakan pembangunan selambat-lambatnya bulan ke-24 (dua puluh empat) sejak tanggal Proposal Perdana ini, dan akan menyerahkan unit mulai dari 30 (tiga puluh) bulan dan selambat-lambatnya 55 (lima puluh lima) bulan setelah pelaksanaan pembangunan dimulai ("**Periode Pembangunan dan Serah Terima**").
3. Dalam hal pemenuhan kewajiban dengan cara penyerahan unit dengan nilai yang ekuivalen/setara dengan Nilai Pesanan, **PENERIMA PESANAN** akan memberikan 3 (tiga) opsi unit kepada **PEMESAN** dengan ukuran unit yang ekuivalen/setara atau nilai yang ekuivalen/setara berdasarkan harga rata-rata dari *price list* yang berlaku selama 3 (tiga) bulan sebelum tanggal Surat Pemberitahuan. **PEMESAN** wajib memilih dan menerima opsi selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal Surat Pemberitahuan. Setelah periode tersebut terlampaui, **PEMESAN** dianggap telah memberikan kuasa kepada **PENERIMA PESANAN** untuk menentukan unit yang akan diserahkan kepada **PEMESAN**.
4. Apabila nilai unit yang dipilih lebih rendah dari Nilai Pesanan, maka **PENERIMA PESANAN** akan memberikan kompensasi atas perbedaan / selisih Nilai Pesanan, ditambah bunga dan seluruh kompensasi dengan total maksimum sebesar 5% (lima persen) dari selisih Nilai Pesanan yang akan dihitung sampai dengan tanggal Surat Pemberitahuan serah terima unit yang ditetapkan tersebut, dan dibayarkan setelah tanggal serah terima.  
Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal pemberitahuan, **PEMESAN** secara tertulis menolak opsi unit yang diberikan, dan memilih untuk melakukan *refund*, maka **PENERIMA PESANAN** akan melakukan *refund* sesuai dengan Nilai Pesanan, yang akan dibayarkan secara bertahap selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak berakhirnya Periode Pembangunan dan Serah Terima.



#### III.1.2.2. Hak dan Kewajiban PEMESAN

1. **PENERIMA PESANAN** memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya kepada **PEMESAN**. Dalam hal ini **PEMESAN** berhak menerima penyerahan unit yang berada didalam Kawasan Meikarta dengan nilai yang ekuivalen/setara dengan Nilai Pesanan.
2. Dalam hal pemenuhan kewajiban **PENERIMA PESANAN** dilakukan dengan cara penyerahan unit dengan nilai yang ekuivalen/setara, **PEMESAN** berhak menerima pemberitahuan 3 (tiga) opsi unit yang diberikan **PENERIMA PESANAN** dengan ukuran unit yang ekuivalen/setara atau nilai yang ekuivalen/setara berdasarkan harga rata-rata dari *price list* yang berlaku selama 3 (tiga) bulan sebelum tanggal Surat Pemberitahuan. **PEMESAN** wajib memilih dan menerima opsi selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal Surat Pemberitahuan. Setelah periode tersebut terlampaui, **PEMESAN** dianggap telah memberikan kuasa kepada **PENERIMA PESANAN** untuk menentukan unit yang akan diserahkan kepada **PEMESAN**.
3. Apabila nilai unit yang dipilih lebih rendah dari Nilai Pesanan, maka **PEMESAN** berhak menerima kompensasi atas perbedaan / selisih Nilai Pesanan, ditambah bunga dan seluruh kompensasi dengan total maksimum sebesar 5% (lima persen) dari selisih Nilai Pesanan yang akan dihitung sampai dengan tanggal Surat Pemberitahuan serah terima unit yang ditetapkan tersebut, dan dibayarkan setelah tanggal serah terima.
4. Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal Surat Pemberitahuan, **PEMESAN** secara tertulis menolak opsi unit yang diberikan, dan memilih untuk melakukan *refund*, maka **PEMESAN** berhak menerima *refund* sesuai dengan **Nilai Pesanan**, yang akan dibayarkan secara bertahap selambat-lambatnya 6

(enam) bulan terhitung sejak berakhirnya Periode Pembangunan dan Serah Terima.



## KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT UMUM (selanjutnya disebut "Ketentuan dan Syarat")

### Pasal I DEFINISI

Definisi-definisi teknis yang digunakan dalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum ini, kecuali konteksnya secara tegas mengartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

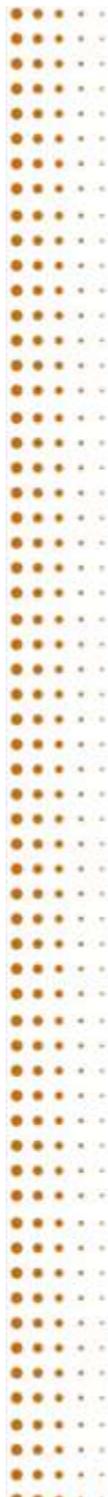
- 1.1. "**Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga**" atau disingkat "**AD/ART**" adalah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, baik yang ditetapkan oleh **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun Sementara (P3SRSS)**, ataupun **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (P3SRS)**, termasuk setiap perubahan dan penambahannya dikemudian hari.
- 1.2. "**Area Parkir**" adalah setiap tempat parkir di dalam Komplek baik yang terletak di ruang terbuka maupun di dalam gedung parkir, baik secara keseluruhan maupun yang terbagi menjadi beberapa **Lot Parkir** yang diserahkan kepemilikannya kepada, dikuasai, dan dikelola serta dioperasikan oleh **Perusahaan Perparkiran**.
- 1.3. "**Booking Fee** atau disingkat **BF**" adalah sejumlah uang yang disetor oleh **PEMESAN** kepada rekening Bank atas nama **PENERIMA PESANAN** sebagai syarat untuk bisa memiliki **Unit** yang akan dipesan dan besarnya ditentukan sepenuhnya oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 1.4. "**Blok**" adalah pembangunan real estate / properti yang letaknya di dalam **Klaster** pada **Komplek** maupun **Sub Komplek**, yang terdiri dari namun tidak terbatas pada: sarusun hunian (apartemen) maupun campuran (office, mall, rumah sakit, sekolah, hotel, convention hall, club, theater, dan jenis non hunian lainnya yang diperuntukan selain untuk hunian atau yang sering disebut sebagai non hunian). **Blok** tersebut bisa berdiri di atas **Tanah Bersama** sendiri (*stand alone*) ataupun berdiri di atas **Tanah Bersama** campuran (*mixed use*), sebagaimana tercantum dalam **Sertipikat Tanah Bersama** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang atau gambar yang dibuat oleh **PENGEMBANG**.
- 1.5. "**Bagian Bersama**" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun, antara lain fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa yang secara tegas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dipisahkan dari rumah susun. Jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi yang tidak menjadi satu kesatuan dengan Unit, bukan merupakan Bagian Bersama.
- 1.6. "**Badan Pengelola** atau disingkat **BP**" adalah PT Megatama Global Mandiri, yang bertugas melaksanakan termasuk namun tidak terbatas kepada pengelolaan, pemeliharaan dan pengoperasian baik di dalam **Komplek, Sub Komplek, Klaster, Blok, Tower** maupun **Unit**.
- 1.7. "**Bank**" adalah lembaga pembiayaan perbankan yang ditunjuk dan yang bekerjasama dengan **PENERIMA PESANAN**.
- 1.8. "**Benda Bersama**" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, antara lain ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun kecuali secara khusus dinyatakan dalam **Ketentuan dan Syarat** ini.
- 1.9. "**Berita Acara Serah Terima** atau disingkat **BAST**" adalah berita acara mengenai penyerahan dan penerimaan **Unit** yang ditandatangani oleh **PENERIMA PESANAN** dengan **PEMESAN** pada **Tanggal Serah Terima**.
- 1.10. "**Biaya Penggunaan**" adalah biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dikeluarkan **PEMESAN** atau **Pemilik, Penyewa** atau **Penghuni** pada **Unit** milik **PEMESAN** sehubungan dengan penggunaan **Unit** dan fasilitas-fasilitasnya, sesuai dengan pemakaian, namun demikian tidak terbatas pada pemakaian telepon, listrik, air, gas, TV, internet, asuransi barang-barang yang ada di dalam **Unit** dan lain-lainnya, yang wajib dibayar langsung kepada pihak ketiga. **Biaya Penggunaan** tidak termasuk dalam tagihan **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** serta biaya untuk memelihara dan mengamankan **Tanah**.

**Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama di dalam Blok.**

- 1.11. "Divisi rental dan secondary sales atau DRSS" adalah pihak yang ditunjuk oleh PENERIMA PESANAN/PENGEMBANG untuk melakukan pemasaran, penyewaan dan/atau penjualan terhadap Properti kepada pihak lain.
- 1.12. "Force Majeure" memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 22.1 **Ketentuan dan Syarat**.
- 1.13. "Fasilitas Bersama Komplek" adalah fasilitas-fasilitas yang tersedia pada Komplek termasuk namun tidak terbatas pada antara lain ; Central Park, International Olympic Sport Center, Life Science Park, Health Research Center, Medical Institutions, dan fasilitas lainnya yang mungkin akan ada di dalam Komplek.
- 1.14. "Hak Tagihan Pesanan" memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 4.9 **Ketentuan dan Syarat** ini.
- 1.15. "Harga" adalah harga yang harus dibayarkan oleh PEMESAN kepada PENERIMA PESANAN untuk pemesanan atas Unit yang besarnya dan cara pembayarannya sebagaimana ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan**.
- 1.16. "Harga Net" adalah harga setelah dikurangi semua potongan harga (*discount*), tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- 1.17. "Iuran Pengelolaan" (atau disebut juga sebagai "Service Charge") adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan atas **Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama**, meliputi namun tidak terbatas kepada biaya manajemen pengelola, pajak-pajak yang terkait dengan pengelolaan, pemakaian seluruh utilitas termasuk namun tidak terbatas kepada listrik, air, asuransi (bukan asuransi untuk barang milik pribadi), kebersihan dan perbaikan ringan dan kecil, keamanan lingkungan (*security*), dan seluruh biaya administrasi berkaitan dengan pengelolaan, baik pada Klaster-Klaster, Blok-Blok, Tower-Tower, Unit-Unit maupun kontribusi **Iuran Pengelolaan** pada **Komplek, Sub Komplek dan Fasilitas Bersama Komplek**, yang pembayarannya wajib dibayar oleh PEMESAN.
- 1.18. "Iuran Dana Cadangan (atau disebut juga sebagai "Sinking Fund")" adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk melakukan perbaikan, pengadaan/penambahan yang sifatnya besar, tidak rutin dan tahan lama, yang meliputi namun tidak terbatas kepada penggantian bagian luar gedung, *overhaul*, penggantian baru *lift*, penambahan *lift*, pengadaan *canopy* dan lain-lainnya, yang ada pada Klaster- Klaster, Blok-Blok, Tower-Tower, Unit-Unit maupun kontribusi **Iuran Pengelolaan** pada **Komplek, Sub Komplek dan Fasilitas Bersama Komplek**, yang pembayarannya wajib dibayar oleh PEMESAN dan tidak dapat dikembalikan apabila Unit dialihkan kepada pihak lain.
- 1.19. "Key Plan dan Floor Plan" adalah denah lokasi Unit sebagaimana ditentukan dalam lampiran dari dan yang menjadi satu kesatuan dengan **Penegasan Pemesanan**.
- 1.20. "Klaster" adalah bangunan-bangunan gedung bertingkat yang terdiri dari beberapa bagian **Blok dan Tower**, baik berupa jenis hunian maupun non hunian, yang merupakan bagian dari **Komplek atau Sub Komplek**.
- 1.21. "Komplek" adalah suatu kawasan yang di atasnya berdiri bangunan-bangunan gedung bertingkat, bisa terdiri dari satu atau lebih **Klaster, Blok dan Tower** ; yang dimiliki, didesain, dikembangkan dan dikelola secara penuh oleh PENGEMBANG, yang meliputi pembangunan namun tidak terbatas antara lain: Apartemen, *shopping mall*, hotel, perkantoran, rumah sakit, sekolah, dan fasilitas bersama antarlain : Central Park, International Olympic Sports Center, Health Research Center, Medical Institutions, serta seluruh fasilitas termasuk tapi tidak terbatas kepada jalanan, tanaman, dan lain-lain yang akan dilakukan pembangunannya secara bertahap, dalam waktu dan cara yang tidak bersamaan serta tidak berurutan pembangunannya (tidak ada urutan mana yang akan dibangun terlebih dahulu).
- 1.22. "Konfirmasi Pesanan" adalah konfirmasi atas pemesanan Unit oleh PEMESAN yang merupakan lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari **Penegasan Pemesanan**.
- 1.23. "Lembaga Pembiayaan" adalah suatu lembaga perbankan atau perusahaan pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit/pembiayaan kepada PEMESAN untuk pemesanan Unit. Dalam hal tidak ada

Bank atau Lembaga Pembiayaan yang memberikan fasilitas pembiayaan, maka **PENERIMA PESANAN** berhak (dan bukan merupakan kewajiban) untuk menawarkan alternatif pembayaran seperti antara lain: memfasilitasi penyediaan pembiayaan yang disediakan oleh Lembaga Pembiayaan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** atau menawarkan alternatif pembayaran secara bertahap dengan opsi **PENERIMA PESANAN** berhak untuk mengalihkan hak atas tagihan (hak atas angsuran) kepada pihak lain setiap saat tanpa diperlukan persetujuan dari **PEMESAN**. **PENERIMA PESANAN** juga dapat (dan bukan merupakan kewajiban) memfasilitasi pembiayaan oleh Lembaga Pembiayaan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** bagi **PEMESAN** yang memilih pembayaran angsuran melalui tunai bertahap dengan memperhatikan ketentuan Pasal 4.8.2 **Ketentuan dan Syarat**.

- 1.24. "**Luas Bruto** disebut juga **Luas Gross**" adalah dihitung luas lantai sampai pada batas dinding terluar termasuk Bagian Bersama dan Benda Bersama yang dihitung secara proporsional, tidak termasuk Area Parkir. Apabila tidak ditentukan secara khusus dalam **Ketentuan dan Syarat** ini, yang dimaksud dengan luas unit adalah Luas Gross.
- 1.25. "**Luas Net**" adalah luas area karpet.
- 1.26. "**Luas Semi Gross**" adalah luas unit antara Luas Bruto dan Luas Nett, yang dapat dihitung dengan perhitungan Luas Bruto dikurangi dengan luas proporsional dari koridor bersama, tidak termasuk lift, tangga darurat dan shaft.
- 1.27. "**Luas Strata**" adalah luas berdasarkan perhitungan dari pihak yang berwenang yang dipakai oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dicantumkan dalam **Sertipikat**.
- 1.28. "**Lot Parkir**" adalah satu bagian dari Area Parkir yang hanya dapat digunakan untuk 1 (satu) unit kendaraan roda empat atau kendaraan roda dua milik **PEMESAN**.
- 1.29. "**Masa Jaminan**" adalah suatu jangka waktu dimana **PENERIMA PESANAN** masih bertanggung jawab atas perbaikan cacat-cacat yang terjadi pada **Unit** seperti yang tertulis pada **BAST** yang akan berakhir secara otomatis apabila jangka waktu yang disebutkan telah lewat dan/atau **PEMESAN** melakukan perubahan/renovasi setelah **BAST** dilakukan.
- 1.30. "**Nilai Perbandingan Proporsional**" (selanjutnya disebut "**NPP**") berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara **Sarusun** terhadap hak atas **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama** yang dihitung berdasarkan nilai **Sarusun** yang bersangkutan terhadap jumlah nilai **Sarusun** secara keseluruhan yang dihitung dan ditentukan oleh instansi pemerintah yang berwenang.
- 1.31. "**Nilai Sisa Pekerjaan**" adalah nilai atas bagian pekerjaan konstruksi yang belum diselesaikan pembangunannya oleh **PENERIMA PESANAN**, atas **Unit** yang dipesan **PEMESAN** yang diperhitungannya dilakukan oleh lembaga atau pihak independen yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 1.32. "**Para Pihak**" adalah **PEMESAN**, **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**.
- 1.33. "**PENERIMA PESANAN**" adalah perseroan terbatas yang disebutkan pada komparasi **Penegasan Pemesanan**, sebagai suatu badan usaha milik swasta yang memiliki tanah, mengembangkan, membangun dan menerima pemesanan **Unit** dan memiliki kewenangan untuk mengelola operasional setelah serah terima. **PENERIMA PESANAN** adalah juga **PENGEMBANG**, kecuali dinyatakan secara tegas sebagai 2 (dua) pihak yang berbeda.
- 1.34. "**Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit** atau disingkat **PPPU**, yang disebut juga **Penegasan Pemesanan**" termasuk **Ketentuan dan Syarat** ini adalah kesepakatan yang mengikat **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN**, yang berisi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dari kesepakatan seperti tercantum pada lampiran **Penegasan Pemesanan** dan pasal-pasal dalam **Ketentuan dan Syarat** di bawah ini, antara lain **Unit** yang dipesan, spesifikasi, **Harga** dan cara pembayaran berikut aturan-aturan yang wajib ditaati termasuk ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan setelah transaksi jual beli.
- 1.35. "**PENGEMBANG**" adalah pihak yang melakukan perencanaan dan koordinator pelaksana pembangunan maupun pengelolaan setelah pembangunan/pengeolaan operasional dari **Klaster**, **Blok**,



**Tower, Unit, Sub Komplek** maupun **Komplek** secara keseluruhan.

- 1.36. **"Penghuni"** adalah perorangan atau badan hukum yang memakai atau memanfaatkan atau bertempat tinggal dalam **Unit**.
- 1.37. **"PEMESAN"** (disebut juga **"Pemilik"** atau **"Pembeli"**) adalah perorangan atau badan hukum yang memesan dan yang akan memiliki (termasuk yang menerima pengalihan hak) atas **Unit**. **Pemilik** dapat juga menjadi **Penghuni**, tetapi **Penghuni** belum tentu adalah **Pemilik**.
- 1.38. **"Pertelaan"** adalah denah dan/atau potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari **Unit** dan/atau tata letak dari **Bagian Bersama** per **Blok**, kesemuanya dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat oleh **PENGEMBANG** yang disahkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, dengan tujuan untuk menjelaskan hak kepemilikan atas area yang telah dipertelakan tersebut.
- 1.39. **"Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun Sementara"** yang juga disebut **"P3SRSS"** adalah perhimpunan yang mewakili seluruh Pemilik **Unit**. **PENGEMBANG** bertindak sebagai **P3SRSS** sampai dengan terbentuknya **Perhimpunan Penghuni**. **P3SRSS** ini bisa terdiri dari dan membawahi lebih dari 1 (satu) sub **P3SRSS** dari masing-masing **Blok** dalam satu **Klaster**.
- 1.40. **"Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun"** (selanjutnya disebut **"P3SRS"**) adalah perhimpunan yang mewakili seluruh **Pemilik Sarusun** yang dibentuk oleh **Pemilik** atau pihak lain yang mendapat kuasa/kewenangan dari **Pemilik Sarusun** melalui suatu Rapat Umum **P3SRS**, yang memenuhi syarat sebagai pemegang **Sertipikat** atas **Unit** berdasarkan (i) Peraturan Perundang-undangan mengenai Rumah Susun, (ii) peraturan yang telah ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN**. **P3SRS** ini bisa terdiri dari dan membawahi lebih dari 1 (satu) sub **P3SRS** dari masing-masing **Blok** dalam satu **Klaster**.
- 1.41. **"Peraturan Rumah Susun"** adalah semua peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sebagaimana dirinci dibawah ini dan peraturan yang akan ditetapkan oleh pemerintah dikemudian hari, termasuk setiap perubahan, penyempurnaan dan penggantian, serta peraturan pelaksanaannya, diantaranya :
- i. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("**Undang - Undang Rumah Susun**");
  - ii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
  - iii. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
  - iv. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat.
  - v. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun Sementara (P3SRS).
- 1.42. **"Peraturan Tata Tertib Komplek"** adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh **PENGEMBANG** dan/atau pihak yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG** sebagai pihak yang melakukan pengelolaan atas **Komplek**, sehingga dapat menciptakan **Komplek** yang tertata rapi, nyaman dan aman. **Peraturan Tata Tertib Komplek** merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Peraturan Tata Tertib Sarusun, **Penegasan Pemesanan**, maupun **Ketentuan dan Syarat** dan Akta Jual Beli (AJB).
- 1.43. **"Peraturan Tata Tertib Sarusun** selanjutnya disebut **Tatib Sarusun"** adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh **PENGEMBANG** dan/atau pihak yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG**. **Peraturan Tata Tertib Sarusun** merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat **Penegasan Pemesanan** maupun **Ketentuan dan Syarat** dan AJB dan juga bagian dari **Peraturan Tata Tertib Komplek**, yang diserahterimakan bersamaan dengan penandatanganan **Penegasan Pemesanan**.
- 1.44. **"Perusahaan Perparkiran"** adalah PT Sarana Intan Gemilang yaitu suatu perusahaan yang menerima penyerahan kepemilikan Area Parkir, menguasai Area Parkir, mengelola serta mengoperasikan Area Parkir.
- 1.45. **"PPAT"** adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di wilayah dimana **Klaster/Blok/Tower** berada dan berwenang untuk membuat akta jual beli sehubungan dengan **Unit**

**Sarusun**, yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG**.

- 1.46. "**Properti**" adalah benda tidak bergerak yang bisa terdiri dari tanah saja atau tanah dan bangunan, baik berupa bangunan yang berdiri terpisah (*stand alone*) atau berderet (*town house*), juga bagian dari bangunan vertikal (disebut juga **Tower**), yang peruntukannya sebagai tempat tinggal, yang dimiliki dan dipakai hanya oleh **PEMESAN** atau yang ditunjuk oleh **PEMESAN**.
- 1.47. "**Satuan Rumah Susun** juga disingkat **Sarusun**" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu **Tower** yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama**, sesuai dengan gambar dan peruntukan yang dibuat oleh **PENGEMBANG**.
- 1.48. "**Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun** atau disebut juga **Sertipikat**" adalah sertipikat tanda bukti kepemilikan **Unit Sarusun** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.49. "**Spesifikasi Unit**" adalah spesifikasi dasar setiap **Unit** sebagaimana ditentukan dalam lampiran dari dan yang menjadi satu kesatuan dengan **Penegasan Pemesanan**.
- 1.50. "**Sub Komplek**" adalah merupakan salah satu tahapan fase pengembangan dari sebuah **Komplek**, yang dibangun sekaligus dalam beberapa fase/tahapan oleh **PENGEMBANG**, yang terdiri dari satu atau beberapa **Klaster**, **Blok** dan **Tower**.
- 1.51. "**Tanah Bersama**" adalah sebidang tanah tertentu di atas mana **Sarusun** didirikan, yang digunakan oleh **Pemilik/Penghuni** atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan. Ketentuan **Tanah Bersama** ini mengacu kepada ketentuan gambar perencanaan awal termasuk perubahannya (bilamana ada) yang ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** dan sepanjang **Tanah Bersama** ini telah disetujui dan disahkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.52. "**Tanggal Serah Terima**" adalah suatu tanggal penyerahan **Unit** yang ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan** ditambah 18 (delapanbelas) bulan masa tenggang waktu perpanjangannya.
- 1.53. "**Tanggal BAST**" adalah tanggal pematangan **BAST** oleh **PEMESAN**, atau oleh **PENERIMA PESANAN** berdasarkan kuasa dari **PEMESAN**.
- 1.54. "**Tower**" adalah bangunan gedung-gedung bertingkat yang dibangun dan berdiri dalam suatu **Blok** pada **Komplek** atau **Sub Komplek**, sesuai dengan gambar dan peruntukan yang ditentukan oleh **PENGEMBANG**, masing-masing dapat memiliki fasilitas secara sendiri-sendiri terpisah atau dipakai secara bersama-sama dalam suatu **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama**.
- 1.55. "**Uang Muka** disebut juga **Down Payment**, disingkat **DP**" adalah sejumlah uang yang disetor oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** sebagai pembayaran dimuka atas pemesanan **Unit** yang telah dipilih, sebelum **PEMESAN** melunasi sisa **Harga**.
- 1.56. "**Unit**" adalah **Properti** yang dipesan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**, yang secara spesifik disebutkan pada **Konfirmasi Pesanan** serta **Key Plan** dan **Floor Plan** yang merupakan satu kesatuan dari **Penegasan Pemesanan** ini.

## Pasal 2 UNIT YANG DIPESAN

- 2.1. **PENERIMA PESANAN** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk memenuhi pesanan dari **PEMESAN**, dan **PEMESAN** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk memesan kepada **PENERIMA PESANAN**, **Unit** yang disebutkan dalam **Konfirmasi Pesanan**, sesuai dengan **Harga** dan cara pembayaran yang telah ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan**, sertasesuai dengan Spesifikasi **Unit**, **Key Plan** dan **Floor Plan**, sertaketentuan-ketentuandan syarat-syarat seperti yang tercantum pada pasal-pasal dibawah ini.
- 2.2. **Para Pihak** memahami dan mengakui bisa terjadi perbedaan referensi pengukuran antara brosur,

dokumen **Penegasan Pemesanan** dengan **Sertipikat**, dimana brosur, dokumen **Penegasan Pemesanan** menggunakan perhitungan **Luas Gross**, sementara **Sertipikat** menggunakan perhitungan **Luas Nett** yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang menggunakan metode perhitungan yang berbeda. Oleh karenanya, **PEMESAN** menerima apa adanya (*as is*) huasan **Unit** tersebut dan tidak akan melakukan tuntutan/gugatan kepada **PENERIMA PESANAN** dalam bentuk apapun juga dikarenakan adanya perbedaan luas karena metode perhitungan yang berbeda tersebut, termasuk apabila terjadi perbedaan dalam penamaan dan penomoran **Unit** yang digunakan oleh **PENERIMA PESANAN** berbeda dengan **Sertipikat** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

- 2.3. **PEMESAN** dengan ini menyadari, memahami dan mengakui bahwa seluruh dokumen awal pemasaran, termasuk namun tidak terbatas pada: brosur, flyer dan dokumen media pemasaran lainnya, merupakan gambar perencanaan awal dari **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**, dengan demikian **PEMESAN** menyadari, memahami dan mengakui bahwa perencanaan awal tersebut dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada **PEMESAN**. Namun demikian **PENGEMBANG** dalam melakukan pembangunan berusaha semaksimal mungkin untuk tetap mengacu kepada gambar perencanaan awal dan menggunakan standar yang berlaku yang tidak terlalu membebani Iuran Pengelolaan yang wajib dibayar oleh **PEMESAN**. Khusus terhadap **Unit PEMESAN**, perubahan hanya dapat dilakukan dengan pemberitahuan dari **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**.
- 2.4. Penyediaan fasilitas-fasilitas termasuk dan tidak terbatas pada sarana transportasi, dan **Fasilitas Bersama Komplek** sebagaimana dinyatakan dalam media pemasaran tersebut diatas ditentukan sepenuhnya oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**, serta tergantung pada persetujuan dari otoritas instansi yang berwenang.
- 2.5. **PEMESAN** menyadari dan memahami bahwa di dalam suatu **Komplek** yang padat dengan bangunan gedung-gedung bertingkat memungkinkan timbulnya polusi udara maupun polusi suara, termasuk namun tidak terbatas pada: kebisingan dan keramaian yang berasal dari transportasi umum (antara lain kereta cepat, bus, automate people mover (APM) maupun transportasi umum lainnya), termasuk pembangunan gedung-gedung bertingkat yang dilakukan secara terus-menerus yang dapat mengganggu kenyamanan **PEMESAN** untuk melakukan aktivitas di dalam **Komplek** dan karenanya **PEMESAN** membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan, gugatan dan klaim sehubungan dengan hal tersebut diatas.
- 2.6. Para Pihak menyadari dan memahami resiko dengan melakukan pemesanan sebelum konstruksi dimulai, dapat mengakibatkan terjadinya perubahan atau ditiadakannya **Unit** yang dipesan, termasuk namun tidak terbatas pada: letak, layout, luas dan posisi utilitas **Bagian Bersama**, maupun perubahan rancangan atau rencana pembangunan keseluruhan yang berbeda dengan perencanaan awal. Apabila hal ini terjadi, maka **PENERIMA PESANAN** atas pertimbangannya sendiri dan oleh sebab apapun juga berhak melakukan pemindahan **Unit** yang telah dipesan oleh **PEMESAN**, dengan tipe, atau denah luas yang sama, atau **Harga Unit** minimal sama dengan **Unit** yang telah dipesan oleh **Pemesan**.
- 2.7. Lokasi Tower dan/atau **Unit** yang dipesan oleh **PEMESAN** akan ditentukan dan ditempatkan sesuai dengan ketentuan dan peruntukan yang ditetapkan oleh Pemerintah dan/atau **PENGEMBANG**.

### Pasal 3 PERUNTUKAN

- 3.1. **PEMESAN** melakukan pemesanan **Unit** dengan sadar dan hanya akan dipergunakan seperti yang telah ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan** serta mengetahui bahwa peruntukan tidak dapat diubah karena alasan apapun untuk selamanya.
- 3.2. Apabila **PEMESAN** atau pihak yang menerima pengalihan kepemilikan/pemakaian mempergunakan **Unit** untuk tujuan lain dan melanggar ketentuan tentang penggunaan pada Pasal 3.1 diatas, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab **PEMESAN** sepenuhnya dan membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak manapun juga, termasuk sanksi hukum dari pihak yang berwenang, bahkan dapat berakibat dibatalkannya **Penegasan Pemesanan**, mengacu pada ketentuan pembatalan/pemutusan Pasal 10 dibawah ini.

**Pasal 4**  
**HARGA DAN CARA PEMBAYARAN**

- 4.1 Pemesanan **Unit** disepakati dengan **Harga**, tata cara dan tahapan pembayaran sebagaimana dirinci dalam **Konfirmasi Pesanan**. Di dalam **Harga** tersebut belum termasuk pajak-pajak dan biaya-biaya seperti namun tidak terbatas pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Barang Mewah/PPn BM (bilamana ada), biaya pembuatan Akta Jual Beli **PPAT**, biaya untuk proses pemecahan / pertelehan dan pengurusan balik nama **Sertipikat** ke atas nama **PEMESAN**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta jasa pengurusan oleh Notaris/**PPAT**, pajak-pajak serta pungutan lain-lain yang akan ada sertaditagih dikemudian hari baik oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau instansi yang berwenang serta perubahan/penyesuaian atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini, **Iuran Pengelolaan Blok, Klaster** maupun **Komplek, Biaya Penggunaan** dan **Iuran Dana Cadangan Blok, Klaster** maupun **Komplek**, kecuali ditentukan lain pada **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.2. Apabila setelah penandatanganan **Penegasan Pemesanan**, Pemerintah mengeluarkan suatu Peraturan Pemerintah/kebijakan yang baru dan berlaku surut atau mempunyai penafsiran yang berbeda dengan yang digunakan di dalam **Penegasan Pemesanan**, yang meliputi tetapi tidak terbatas pada pajak-pajak maupun pungutan-pungutan yang merupakan beban serta wajib ditanggung sepenuhnya oleh **PEMESAN**, maka **PEMESAN** setuju dan bersedia untuk menanggung tambahan biaya-biaya, pajak maupun pungutan tersebut dan melakukan pembayaran sekaligus atas tambahan tersebut dan segera setelah ditagih oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 4.3. Semua pembayaran **Harga** dan pembayaran-pembayaran lainnya sepakat dilakukan dengan mata uang Rupiah dan harus dilakukan secara penuh dan tanpa potongan apapun. Setiap dan seluruh biaya administrasi sehubungan dengan pembayaran menjadi beban dan tanggung jawab **PEMESAN**.
- 4.4. Apabila **Harga** pada **Konfirmasi Pesanan** menggunakan mata uang asing, maka setiap konversi pembayaran ke rekening Rupiah **PENERIMA PESANAN**, menggunakan kurs jual Bank Indonesia (BI) pada saat tanggal pembayaran. Dalam hal BI tidak menetapkan kurs jual, maka kurs yang dipergunakan adalah kurs jual rata-rata pada 2 (dua) Bank.
- 4.5. Untuk setiap pembayaran **Harga** dimaksud tidak diperlukan lagi suatu tagihan dan peringatan oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN** dan karenanya **PEMESAN** mengikatkan diri untuk melakukan setiap pembayaran tersebut di dalam jumlah dan pada waktu yang tepat sesuai dengan jadwal pembayaran yang tercantum pada **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.6. Untuk memudahkan dan memperlancar pembayaran selanjutnya, setiap pembayaran yang belum jatuh tempo, **PEMESAN** wajib melakukan salah satu pilihan cara bayar :
- 4.6.1. membuat perintah auto debet pada Bank, dengan tetap memperhatikan ketersediaan dananya pada saat tanggal dilakukan perintah pendebitan,
- 4.6.2. surat perintah (*standing instruction*) transfer ke rekening **PENERIMA PESANAN**, atau
- 4.6.3. memberikan Giro yang harus diisi lengkap dengan data-data antara lain, tanggal harus disesuaikan dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, nomor rekening harus diisi sebagaimana dicantumkan pada **Konfirmasi Pesanan**. Di belakang giro bilyet dilengkapi dengan data-data antara lain nama **PEMESAN** dan nomor **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.7. Setiap pembayaran dari **PEMESAN** yang diterima oleh **PENERIMA PESANAN** akan diberikan kuitansi yang dikirimkan secara elektronik ke alamat surat elektronik (*e-mail*) **PEMESAN** sebagaimana tercantum di **Penegasan Pemesanan**, kuitansi asli hanya dikirim atas permintaan khusus **PEMESAN** dengan biaya pengiriman dan bea materai sesuai ketentuan yang berlaku akan dibebankan kepada **PEMESAN**, yang dibuktikan dengan tanda terima pengiriman.
- 4.8. Pembayaran **Harga** dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :
- 4.8.1. Tunai  
**Harga** dikurangi **BF** dan **DP**, sisanya wajib dibayar sekaligus lunas, tidak dapat diangsur, mengikuti tata cara sebagaimana Pasal 4 ayat 12 dibawah ini.

#### 4.8.2. Angsuran

**Harga** dikurangi **BF** dan **DP** dan sisanya diangsur secara bulanan:

- a. pada tanggal dan jumlah yang disepakati dalam **Konfirmasi Pesanan**;
- b. **PEMESAN** memberikan perintah pada Bank untuk auto debit ke rekening bank **PENERIMA PESANAN**.

Pembayaran melalui metode angsuran dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu :

- (i) angsuran melalui tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN**, dan
- (ii) angsuran melalui Lembaga Pembiayaan.

Dalam hal metode pembayaran yang dipilih **PEMESAN** adalah angsuran melalui tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN**:

- a. **PEMESAN** yang memilih metode pembayaran tunai bertahap dapat melakukan pelunasan yang dipercepat atas sisa **Harga** dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari **PENERIMA PESANAN**.
- b. **PEMESAN** berkewajiban untuk menandatangani Pinjam Pakai pada saat penyerahan fisik **Unit** sebagaimana diatur dalam Pasal 6, yang berarti sebelum **Harga** lunas, **PEMESAN** meminjam pakai atas **Unit** dan **PENERIMA PESANAN** tetap menjadi pemilik atas **Unit** tersebut sampai dengan pelunasan **Harga** yang pada saat sudah dilakukan pelunasan pembayaran dianggap telah diserahkan kepada **PEMESAN**.
- c. **PENERIMA PESANAN** dapat (dan bukan merupakan kewajiban) sewaktu-waktu memfasilitasi penyediaan pembiayaan yang disediakan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**, bagi **PEMESAN** yang memilih pembayaran angsuran melalui tunai bertahap, yang telah memenuhi syarat berdasarkan pertimbangan **PENERIMA PESANAN**. Penunjukan tersebut merupakan kewenangan absolut **PENERIMA PESANAN** yang tidak dapat diganggu gugat.

*Dalam hal **PEMESAN** merupakan pihak yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** sebagai pihak yang berkesempatan untuk mengikuti proses pembiayaan yang disediakan oleh **Lembaga Pembiayaan** tersebut dengan tetap memperhatikan ketentuan butir (c-g) di bawah ini, **PEMESAN BERKEWAJIBAN DAN TUNDUK** (tanpa syarat dan tanpa ditarik kembali) untuk mengikuti segala proses yang dipersyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan** tersebut termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani segala perjanjian, dokumen, akta, surat-surat dan segala bentuk dokumentasi lainnya yang diperlukan sehubungan dengan pembiayaan tersebut.*

Untuk menghindari keraguan, pemberian fasilitas penyediaan pembiayaan tersebut tidak ditawarkan kepada semua dan setiap **PEMESAN** yang memilih angsuran melalui tunai bertahap. **PEMESAN** yang tidak ditawarkan fasilitas pembiayaan tersebut dengan ini menyatakan dengan tegas dan tanpa ditarik kembali untuk membebaskan dan melepaskan segala hak untuk mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) terhadap **PENERIMA PESANAN** serta membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari dan terhadap setiap semua kerugian yang terjadi akibat tidak ditawarkan fasilitas pembiayaan kepada **PEMESAN** yang bersangkutan.

- d. Dalam hal **PEMESAN** ditunjuk sebagai pihak yang berkesempatan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan melalui Lembaga Pembiayaan, **PEMESAN** secara mandiri berkewajiban untuk langsung menghubungi **Lembaga Pembiayaan** yang bersangkutan untuk memenuhi semua persyaratan yang disyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan**. Untuk menghindari keragu-raguan, **PENERIMA PESANAN** tidak dalam kapasitas untuk menyetujui atau menolak atau memberikan jaminan, dukungan (*endorsement*), referensi, rujukan, atas kemampuan dan kapasitas keuangan serta pelaksanaan kewajiban masing-masing **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan**. **Lembaga Pembiayaan** berhak melakukan analisa dan kajian secara independen terhadap **PEMESAN** dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan.

- e. Segala pembicaraan, negosiasi, dan segala bentuk komunikasi yang terjadi serta hubungan hukum yang terjadi antara PEMESAN dan Lembaga Pembiayaan merupakan tanggung jawab pribadi PEMESAN dan Lembaga Pembiayaan yang bersangkutan. PEMESAN dan Lembaga Pembiayaan secara sendiri-sendiri dan bersama-sama membebaskan dan melepaskan segala hak untuk mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) terhadap PENERIMA PESANAN serta membebaskan PENERIMA PESANAN dari dan terhadap setiap semua kerugian yang terjadi akibat hubungan yang terjadi antara PEMESAN dan Lembaga Pembiayaan.
- f. Sepanjang fasilitas pembiayaan belum disetujui oleh Lembaga Pembiayaan, PEMESAN tetap berkewajiban untuk membayar angsuran tunai sesuai dengan **Konfirmasi Pesanan**.
- g. Dalam hal PEMESAN dan Lembaga Pembiayaan telah menandatangani perjanjian pembiayaan konsumen dan PENERIMA PESANAN telah menerima pembayaran dari Lembaga Pembiayaan (*in good fund*), maka PENERIMA PESANAN menyatakan dan berjanji untuk tetap melaksanakan seluruh kewajiban-kewajiban berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam **Penegasan Pemesanan** dan PEMESAN menyatakan dan berjanji melaksanakan seluruh kewajiban berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku di dalam perjanjian pembiayaan konsumen dan **Ketentuan dan Syarat**, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran.
- h. Dalam hal PEMESAN tidak memenuhi persyaratan yang disyaratkan oleh Lembaga Pembiayaan, PEMESAN tetap berkewajiban untuk memenuhi ketentuan **Penegasan Pemesanan** termasuk pemenuhan kewajiban pembayaran secara angsuran tunai sesuai dengan **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.9. Dalam hal metode pembayaran yang dipilih adalah angsuran melalui tunai bertahap kepada PENERIMA PESANAN, PEMESAN setuju untuk memberikan hak kepada PENERIMA PESANAN:
- 4.9.1. mengalihkan hak atas tagihan (hak atas angsuran yang masih terutang oleh PEMESAN kepada PENERIMA PESANAN berdasarkan **Penegasan Pemesanan**, selanjutnya disebut sebagai "**Hak Tagihan Pesanan**") kepada pihak lain setiap saat. Dengan kesuntungan dan kerugian menjadi tanggungan PENERIMA PESANAN.
- 4.9.2. mengalihkan (memberikan hak substitusi) untuk penerimaan angsuran.
- 4.9.3. pengalihan Hak Tagihan Pesanan tersebut tidak memerlukan persetujuan dari PEMESAN. Setelah PENERIMA PESANAN memberikan pemberitahuan pengalihan **Hak Tagihan Pesanan** kepada PEMESAN, PEMESAN tetap berkewajiban untuk melaksanakan kewajiban PEMESAN berdasarkan **Penegasan Pemesanan** termasuk di antaranya kewajiban pembayaran angsurannya kepada pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh PENERIMA PESANAN sesuai dengan jadwal pembayaran berdasarkan **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.9.4. PEMESAN bersedia menandatangani, menyerahkan dokumen dan melakukan pemutakhiran (update) data pribadi yang diperlukan saat dilakukan pengalihan.
- 4.9.5. PENERIMA PESANAN tidak berkewajiban memfasilitasi PEMESAN yang memilih angsuran tunai bertahap dengan penyediaan pembiayaan yang disediakan oleh Lembaga Pembiayaan yang ditunjuk oleh PENERIMA PESANAN sebagaimana diatur dalam Pasal 4.8.2.
- 4.9.6. khusus untuk PEMESAN yang memilih metode pembayaran dengan angsuran melalui tunai bertahap kepada PENERIMA PESANAN, maka PEMESAN *wajib* untuk menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan pada waktu melakukan pemesanan **Unit**, antara lain KTP (suami dan istri), Kartu Keluarga, akta/surat nikah, slip gaji 3 bulan terakhir, rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, NPWP pribadi, surat keterangan penghasilan, surat ijinpraktek, kartu keanggotaan profesi (untuk pribadi dan profesi), akta-akta perusahaan, ijin-ijin perusahaan, profil perusahaan dan laporan keuangan (khusus untuk Perseroan Terbatas) dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh Lembaga Pembiayaan yang ditunjuk oleh PENERIMA PESANAN, termasuk dalam hal diperlukan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam hal PEMESAN tidak bersedia memenuhi kewajiban dokumen-dokumen yang ditentukan dan menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh Lembaga Pembiayaan yang ditunjuk oleh PENERIMA PESANAN, maka PEMESAN wajib menentukan pilihan cara bayar lainnya selain jangka waktu tersebut dalam

ayat ini.

Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 9.5, 9.7 dan Pasal 15.5 **Ketentuan dan Syarat** tetap mengikat dan berlaku bagi **PEMESAN** dan pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**.

- 4.10. **PEMESAN** yang melakukan pembayaran secara angsuran dianggap batal dengan sendirinya, dalam hal:
- 4.10.1. terdapat salah satu angsuran yang tertunggak seperti pada **Konfirmasi Pesanan**,
  - 4.10.2. jumlah angsuran tidak sesuai dari yang disepakati seperti pada **Konfirmasi Pesanan**,
  - 4.10.3. denda keterlambatan pembayaran belum dilakukan pelunasan.

Untuk ketentuan pembatalan ini berlaku ketentuan Pasal 10 dibawah ini.

- 4.11. Pembayaran **Harga** dengan fasilitas pembiayaan melalui **Lembaga Pembiayaan** :
- 4.11.1. Apabila sisa pembayaran yang dibayar oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** dilakukan dengan menggunakan fasilitas pembiayaan melalui **Lembaga Pembiayaan**, maka **PEMESAN** wajib segera mengurus fasilitas pembiayaan tersebut sebelum atau segera setelah pemesanan dilakukan, agar tidak terjadi keterlambatan pencairan dan masuk ke rekening **PENERIMA PESANAN** tepat waktu.
  - 4.11.2. **PEMESAN** wajib memastikan pembayaran dari **Lembaga Pembiayaan** kepada **PENERIMA PESANAN** secara tepat waktu dan jumlah seperti pada **Konfirmasi Pesanan**. **PEMESAN** harus menerbitkan "instruksi pembayaran yang tidak dapat ditarik kembali" kepada **Lembaga Pembiayaan** yang dengan cara mentransfer uang secara otomatis ke rekening **PENERIMA PESANAN**.
  - 4.11.3. Apabila proses permohonan fasilitas pembiayaan ditolak oleh **Lembaga Pembiayaan** karena alasan apapun juga, maka **PEMESAN** wajib memilih salah satu dari cara pembayaran lainnya yang ditawarkan oleh **PENERIMA PESANAN** yang saat itu sedang berlaku, namun jika **PEMESAN** bermaksud untuk membatalkan **Pengesahan Pemesanan**, maka **PEMESAN** mengakui dan menyetujui bahwa seluruh pembayaran yang telah diterima oleh **PENERIMA PESANAN** tidak dapat ditarik kembali (dikembalikan) karena sebab apapun atau alasan apapun dan menjadi hak sepenuhnya dari **PENERIMA PESANAN**.
  - 4.11.4. Dalam hal **PEMESAN** lalai dalam melakukan pembayaran kepada **Lembaga Pembiayaan** yang atas keterlambatan tersebut cukup dibuktikan dengan pemberitahuan oleh **Lembaga Pembiayaan** kepada **PENERIMA PESANAN** maka seluruh ketentuan dan syarat mengenai keterlambatan pembayaran yang diatur dalam **Ketentuan dan Syarat** menjadi otomatis berlaku dan mengikat **PEMESAN**.
- 4.12. **PENERIMA PESANAN** serta **PEMESAN** sepakat bahwa untuk sahnya pembayaran yang dilakukan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** harus mengikuti tatacara sebagai berikut:
- 4.12.1. Agar **PEMESAN** tidak dikenakan denda keterlambatan pembayaran karena proses kliring, maka **PEMESAN** diminta membuka rekening pada Bank, agar dapat dilakukan perintah auto debit, sehingga **PEMESAN** cukup memastikan bahwa telah tersedia saldo dana yang mencukupi pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran.
  - 4.12.2. Pembayaran dengan bilyet giro harus diserahkan hanya pada kasir di kantor **PENERIMA PESANAN**.
  - 4.12.3. Pembayaran dengan transfer ditujukan ke rekening bank **PENERIMA PESANAN** diisi dan diberi penjelasan dengan data-data antara lain : nama, nomor **Konfirmasi Pesanan** dan mengirimkan fotokopi bukti transfer kepada **PENERIMA PESANAN** dengan email.
  - 4.12.4. Pembayaran secara tunai harus dilakukan oleh **PEMESAN** kepada Bank untuk ditujukan ke rekening **PENERIMA PESANAN**. **PEMESAN** tidak diperbolehkan untuk menyerahkan uang tunai kepada kasir maupun pihak siapapun yang mengatas namakan **PENERIMA PESANAN**.
  - 4.12.5. Pembayaran baru dianggap telah diterima oleh **PENERIMA PESANAN** jika uang yang dikliringkan/ditransfer ada dananya dan telah masuk ke dalam rekening **PENERIMA PESANAN**.
  - 4.12.6. Apabila pembayaran yang dilakukan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** menyimpang dari cara-cara diatas, maka **PARA PIHAK** sepakat bahwa cara pembayaran tersebut bukan merupakan suatu pembayaran yang sah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab **PEMESAN** sepenuhnya dan **PENERIMA PESANAN** dibebaskan dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari **PEMESAN** berkenaan dengan hal-hal tersebut.

**Pasal 5**  
**DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**

Bilamana **PEMESAN** dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan satu atau beberapa pembayaran kepada **PENERIMA PESANAN** sebagaimana ditetapkan di dalam Pasal 4 **Ketentuan dan Syarat** ini, maka **PEMESAN** wajib membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 0,5% (setengah persen) per bulan dari jumlah yang belum dibayar dan sudah jatuh tempo dan wajib dibayar oleh **PEMESAN** dengan seketika dan sekaligus lunas. Ketentuan denda keterlambatan pembayaran tidak mengurangi hak **PENERIMA PESANAN** untuk memutuskan/membatalkan pemesanan ini, sebagaimana diatur pada Pasal 10 **Ketentuan dan Syarat** ini.

**Pasal 6**  
**PENYERAHAN FISIK**

6.1 **PENERIMA PESANAN** menjamin dan mengikatkan diri untuk membangun serta menyelesaikan pembangunan **Unit**, untuk itu **PENERIMA PESANAN** mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada **PEMESAN, Unit** sesuai dengan Spesifikasi **Unit** dan dalam jangka waktu paling lambat pada **Tanggal Serah Terima**.

6.2. Yang dimaksud dengan penyelesaian pembangunan adalah **Unit** yang dipesan telah diselesaikan pembangunannya dan bangunan telah berfungsi/dapat dipergunakan dengan sebagaimana mestinya, yang meliputi utilitas, dinding pembatas, pintu-pintu, lantai, plafon, sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam **Penegasan Pemesanan**. Apabila terdapat kekurangan dan/atau benda-benda yang tidak berfungsi dengan sebagaimana mestinya, maka hal tersebut tidak menghambat untuk dilakukannya serah terima, akan tetapi mengacu kepada ketentuan mengenai jaminan atas **Unit** (Warranty) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7.

6.3. **PENERIMA PESANAN** akan menyerahkan **Unit** kepada **PEMESAN**, dengan ketentuan **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran tunai atau pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan** telah melunasi seluruh pembayarannya dan/atau melaksanakan segala kewajiban kepada **PENERIMA PESANAN**.

Dalam hal metode pembayaran yang dipilih **PEMESAN** adalah angsuran tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN** dan dalam hal **PEMESAN** masih mempunyai tunggakan-tunggakan, denda-denda, kewajiban-kewajiban berapapun jumlahnya dan apapun bentuknya, maka **PEMESAN** wajib segera melunasi dan menyelesaikan sampai tuntas dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak **Tanggal Serah Terima** atau tanggal lain yang tercantum dalam surat undangan serah terima, apabila lewat dari batas waktu tersebut, jika belum diselesaikan juga, maka kewajiban dan janji serah terima seperti yang disepakati pada **Konfirmasi Pesanan** atau tanggal lain yang tercantum dalam surat undangan serah terima, maka serah terima dianggap sudah dilaksanakan dengan baik oleh **PENERIMA PESANAN** tanpa memerlukan tandatangan **PEMESAN** dan tidak ada kewajiban bagi **PENERIMA PESANAN** untuk menyerahkan penguasaan dan kunci-kunci **Unit** kepada **PEMESAN** sebelum dilakukannya pelunasan dan penyelesaian kewajiban-kewajiban, sedangkan kewajiban **PEMESAN** untuk mulai menanggung dan membayar **Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan, Biaya Penggunaan** dan iuran- iuran lainnya tetap berlaku dan wajib dilunasi dan **Masa Jaminan** berlaku sejak **Tanggal Serah Terima**.

6.4. Untuk **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran apapun, bila sampai dengan **Tanggal Serah Terima** sebagaimana ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan** atau tanggal lain yang tercantum dalam surat undangan serah terima, kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh **PEMESAN** dengan tepat waktu dan tidak ada tunggakan pembayaran/kewajiban apapun, maka **Unit** akan diserahkan terimakan, namun **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran angsuran melalui tunai bertahap wajib menandatangani Pinjam Pakai, yang berarti sebelum **Harga** lunas, **PEMESAN** meminjam-pakai atas **Unit** dan **PENERIMA PESANAN** tetap menjadi pemilik atas **Unit** tersebut sampai dengan pelunasan **Harga**, pada saat sudah dilakukan pelunasan pembayaran, tidak diperlukan lagi adanya proses serah terima.

6.5. Apabila oleh sebab apapun, kecuali:

6.5.a. karena adanya permintaan dari **PEMESAN** sendiri untuk meminta perubahan-perubahan pada **Unit**;

6.5.b. karena sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 22.

**PENERIMA PESANAN** melalaikan kewajibannya tidak dapat menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan **Unit** pada tanggal yang diperjanjikan dan telah melampaui masa tenggang waktu



perpanjangan, maka atas kelalaian tersebut :

- 6.5.1. **PEMESAN** secara tertulis dapat meminta **PENERIMA PESANAN** untuk menyerahkan **Unit** dengan kondisi apa adanya (*as is*).
- 6.5.2. **PENERIMA PESANAN** akan menghitung denda keterlambatan penyerahan Unit setiap 3 (tiga) bulan dan memberitahukan kepada **PEMESAN** pada bulan ke-4 (empat) setiap tanggal 20 (dua puluh), apabila tanggal 20 (duapuluh) jatuh pada hari libur, maka pemberitahuan akan dilakukan pada hari kerja berikutnya.
- 6.5.3. **PENERIMA PESANAN** akan memperhitungkan denda keterlambatan penyerahan Unit sebesar 0.5% (setengah persen) per bulan maksimal 5% (lima persen) dari **Nilai Sisa Pekerjaan** atas **Unit** milik **PEMESAN**, yang dihitung secara proporsional terhadap bagian **Unit** yang belum terselesaikan dihitung sejak **Tanggal Serah Terima** sampai dengan tanggal undangan serah terima pertama yang dikirim **PENERIMA PESANAN**.
- 6.5.4. Bagi **PEMESAN** yang memilih pembayaran melalui angsuran tunai bertahap ke **PENERIMA PESANAN** dimana masih terdapat sisa **Harga** yang masih harus diangsur, maka denda keterlambatan dihitung 0.5 % (setengah persen) per bulan maksimal 5% (lima persen) dari **Nilai Sisa Pekerjaan** atas **Unit** dikalikan dengan persentase (%) nilai **Harga Net** angsuran yang sudah terbayar terhadap total nilai **Harga Net**.
- 6.5.5. Bagi **PEMESAN** yang memilih angsuran melalui **Lembaga Pembiayaan** yang sudah melakukan pelunasan/pencairan dana sepenuhnya kepada **PENERIMA PESANAN** dan tidak ada tunggakan maupun denda, maka denda keterlambatan penyerahan **Unit** dapat dibayarkan sesuai dengan ketentuan butir 6.5.2 di atas.
- 6.5.6. Pembayaran denda keterlambatan penyerahan **Unit** sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6.5.2, 6.5.3 dan 6.5.4 akan dilakukan oleh **PENERIMA PESANAN** pada **Tanggal BAST** dan telah menerima surat undangan serah terima, dengan ketentuan tidak ada tunggakan dan kewajiban apapun dari **PEMESAN** serta **PEMESAN** sudah melakukan pelunasan pembayaran sepenuhnya atas **Harga**. Pasal ini hanya berlaku apabila keterlambatan penyerahan **Unit** tersebut tidak diberitahukan sebelumnya oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN**.
- 6.6. Dengan memperhatikan Pasal 6.3, dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sebelum penyerahan fisik tersebut dilakukan, **PENERIMA PESANAN** akan memberitahukan secara tertulis dan dibuktikan dengan tanda pengiriman kepada **PEMESAN** untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PENERIMA PESANAN**, untuk menandatangani **BAST**. **PEMESAN** dapat mengajukan penundaan penyerahan fisik paling lama 14 (empat belas) hari kalendar dengan pemberitahuan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal serah terima yang tercantum dalam surat undangan. Dalam hal **PEMESAN** tidak hadir pada jangka waktu yang disebutkan di atas maka **PEMESAN** dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada **PENERIMA PESANAN** baik berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini, untuk bertindak atas nama **PEMESAN** menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan **BAST** tersebut.
- 6.7. Serah terima atas **Unit** kepada **PEMESAN** sebagaimana dimaksud pada Pasal 6.6 di atas, dianggap telah terjadi secara otomatis karena kelalaian **PEMESAN**, sehingga tidak ada kewajiban bagi **PENERIMA PESANAN** untuk mengirimkan kembali surat undangan maupun menyerahkan kunci atas **Unit** tersebut kepada **PEMESAN**, sampai **PEMESAN** sendiri yang datang dan mengambil kunci di kantor **PENERIMA PESANAN** atau tempat lain yang disepakati.
- 6.8. Terhitung sejak tanggal **BAST** atau tanggal dianggap telah dilakukan **BAST**, **PEMESAN**/Pemilik atau **Penghuni** wajib menanggung dan membayar **Biaya Penggunaan** maupun **Iuran Pengelolaan**, **Iuran Dana Cadangan**, baik yang langsung terkait dengan **Klaster**, **Blok**, **Tower**, **Unit**, **Sub Komplek** atau **Komplek** dan **Fasilitas Bersama Komplek**.
- 6.9. Apabila setelah serah terima timbul tunggakan, denda/penalti keterlambatan pembayaran atas **Harga**, termasuk biaya dan denda atas **Iuran Pengelolaan**, **Iuran Dana Cadangan** dan lain-lain tagihan yang timbul dan belum dilakukan pelunasan oleh **PEMESAN**, maka **Masa Jaminan** 100 (seratus) hari yang

diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** sebagaimana Pasal 7 dibawah ini menjadi tidak berlaku.

- 6.10. Apabila **PEMESAN** bermaksud melakukan modifikasi segera setelah serah terima dan sudah menunjuk kontraktor, maka kontraktor dapat menandatangani **BAST** mewakili sebagai kuasa **PEMESAN**. Dengan demikian kewajiban **PENERIMA PESANAN/PENGEMBANG** atas **Unit** tersebut berakhir dan beralih kepada kontraktor yang ditunjuk oleh **PEMESAN**.
- 6.11. Meskipun telah dilakukan serah terima **Unit**, akan tetapi pelaksanaan pembangunan di dalam **Komplek** dilakukan secara bertahap, tidak ada urutan dan dalam waktu serta cara yang tidak bersamaan, maka **PEMESAN** menyadari bahwa akan ada pekerjaan konstruksi yang akan terus berkelanjutan dan dapat menimbulkan polusi baik udara maupun suara, sehingga dapat mengganggu **Penghuni** untuk beraktivitas di dalam **Komplek**.
- 6.12. Apabila terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*) sebagaimana dimaksud Pasal 22 **Ketentuan dan Syarat** ini yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan **Unit** oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN**, maka **PEMESAN** dengan ini melepaskan hak untuk menuntut pidana, perdata, dan /atau pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya lain dalam bentuk apapun kepada **PENERIMA PESANAN**.

#### Pasal 7 JAMINAN ATAS UNIT (WARRANTY)

- 7.1. Masa Jaminan yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** adalah selama 100 (seratus) hari kalender berturut-turut sejak **Tanggal BAST** atas **Unit**, sesuai dengan spesifikasi dan berfungsinya fasilitas-fasilitas yang ada di dalam **Unit** seperti saluran air bersih, air kotor, listrik dan lain-lain dalam jangka waktu tersebut, juga untuk perbaikan-perbaikan atas hal-hal yang tertulis di dalam **BAST**.
- 7.2. Seluruh jaminan atas **Unit** tidak berlaku lagi secara otomatis jika **Unit** telah diubah/direnovasi oleh **PEMESAN** ataupun **Penghuni**. Jaminan hanya berlaku selama **Unit** masih dalam kondisi standar atau seperti kondisi semula pada saat **Tanggal BAST**.
- 7.3. Apabila dalam **Masa Jaminan**, **PEMESAN** menemukan kerusakan-kerusakan atas **Unit** dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas dalam **Unit** atau pekerjaan ada yang belum terselesaikan, **PEMESAN** berhak meminta **PENERIMA PESANAN** untuk memperbaiki kerusakan tersebut dengan mengisi formulir yang telah disediakan oleh **PENERIMA PESANAN**, perbaikan mana harus telah mulai dilaksanakan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kalender sejak **PENERIMA PESANAN** menerima formulir permohonan perbaikan yang telah diisi lengkap.
- 7.4. Kewajiban **PENERIMA PESANAN** dalam **Masa Jaminan** ini dibatasi oleh desain dan spesifikasi **Unit** dan dapat dibuktikan bahwa kerusakan-kerusakan tersebut dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian **PEMESAN** atau **Penghuni**, termasuk kesalahan dan/atau kelalaian yang timbul atas pekerjaan kontraktor yang ditunjuk oleh **PEMESAN** sebagaimana diatur dalam Pasal 6.10.
- 7.5. Segala perubahan dan/atau penambahan yang dilakukan atas **Unit** harus memperoleh persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari **PENERIMA PESANAN** dan harus dilaksanakan oleh kontraktor yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau kontraktor **PEMESAN** yang telah disetujui oleh **PENERIMA PESANAN** secara tertulis, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang timbul sehubungan dengan perubahan dan/atau penambahan menjadi resiko dan tanggung jawab **PEMESAN** asalkan perubahan dan atau penambahan tersebut tidak menimbulkan gangguan atau kerugian bagi **Unit** lainnya. Apabila timbul kerugian, maka **PEMESAN** harus bertanggungjawab sepenuhnya.

#### Pasal 8 PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA

- 8.1. Pajak-pajak wajib dibayar dan dipungut oleh **Para Pihak** sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, termasuk apabila terdapat perubahan-perubahan maupun penyesuaian perhitungan dan juga

denda-denda.

- 8.2. Terdapat bermacam-macam pajak-pajak yang terkait dengan pemesanan **Unit**, pembayaran DP, angsuran maupun saat jual beli, baik yang menjadi beban **PEMESAN/PEMBELI** maupun **PENERIMA PESANAN/PENJUAL**, dan juga ada pajak-pajak yang terjadi setelah jual beli, tetapi wajib dibayar oleh **Pemilik** dan/atau **Penghuni** yang berlaku sejak dilakukannya serah terima **Unit**, termasuk namun tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 8.3. Terdapat pajak dan biaya yang harus dibayarkan langsung oleh **PEMESAN/Pemilik** atau **Penghuni**, seperti biaya pemakaian listrik pada **Unit** atau dibayarkan secara proporsional dan dikoordinasikan oleh **PENERIMA PESANAN, PENGEMBANG, BP**, seperti biaya pemakaian listrik pada **Bagian Bersama**.
- 8.4. Terdapat juga pajak dan biaya yang sudah menjadi satu di dalam **Iuran Pengelolaan** seperti biaya keamanan dan **Iuran Dana Cadangan**, seperti biaya *overhaul lift*, perpanjangan HGB **Tanah Bersama**, tetapi ada juga yang ditagih secara terpisah, seperti sewa pemakaian **Benda Bersama** untuk keperluan pribadi **Penghuni**.
- 8.5. Jika karena suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, **PENERIMA PESANAN** telah membayar lebih dahulu (namun **PENERIMA PESANAN** tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, aman, retribusi, biaya, ongkos maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab **PEMESAN**, maka **PEMESAN** wajib untuk segera melunasi pembayaran dimaksud dengan seketika dan sekaligus lunas, dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari kepada **PENERIMA PESANAN** atas pemberitahuan pertama dari **PENERIMA PESANAN**, dan apabila **PEMESAN** tidak juga melakukan pembayaran, maka **PENERIMA PESANAN** berhak mengenakan denda 1 o/oo (satu per mil) per hari untuk tiap-tiap hari keterlambatan sampai dengan dilunasinya kewajiban tersebut dan proses pengalihan hak serta Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan, tanpa mengurangi hak **PENERIMA PESANAN** untuk melakukan sanksi-sanksi lain yang diatur dalam **Ketentuan dan Syarat** ini.

#### Pasal 9 PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI (AJB)

- 9.1. **Para Pihak** berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani AJB atas **Unit** dihadapan **PPAT**, dalam hal telah dipenuhi seluruh aspek-aspek sebagai berikut:
  - i. **PEMESAN** telah melunasi seluruh pembayaran **Harga**, kewajiban-kewajibannya, denda, sanksi administrasi dan biaya-biaya lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**;
  - ii. Telah dilakukan **BAST** dan tidak ada tuntutan/gugatan apapun termasuk tunggakan **Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan** dan biaya-biaya lainnya atas **Unit** yang diserahkan tersebut;
  - iii. **PEMESAN** telah memenuhi seluruh persyaratan/ peraturan / kewajiban yang ditetapkan oleh pemerintah atau instansi yang berwenang, **AD/ART/Peraturan Tata Tertib Sarusun/Peraturan Tata Tertib Komplek**;
  - iv. **Sertipikat** telah diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);
  - v. **PEMESAN** telah melunasi seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama **Sertipikat** ke atas nama **PEMESAN**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), pajak-pajak lain yang akan ada dikemudian hari yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, perubahan atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini, jasa pengurusan oleh notaris/PPAT, biaya-biaya lainnya untuk dapat dilakukannya proses pengurusan balik nama **Sertipikat** ke atas nama **PEMESAN**.
- 9.2. **PENERIMA PESANAN** akan memberitahukan secara tertulis kepada **PEMESAN** untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli pada hari dan tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 9.3. Segera setelah dilakukan penandatanganan AJB dihadapan **PPAT**, maka akan dilakukan proses balik nama **Sertifikat** menjadi atas nama **PEMESAN** oleh **PPAT**.
- 9.4. Apabila **PEMESAN** membeli **Unit** dengan menggunakan fasilitas pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan**, maka pada saat pelaksanaan AJB dihadapan **PPAT**, dilaksanakan juga penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen lain yang diperlukan. Selanjutnya **PENERIMA PESANAN** akan menyerahkan



seluruhnya dokumen sehubungan dengan jual beli **Unit**, termasuk tidak terbatas pada dokumen-dokumen yang berkaitan dengan **Unit** tersebut sebagai jaminan kepada **Lembaga Pembiayaan** pemberi fasilitas pembiayaan.

- 9.5. Apabila dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari efektif terhitung sejak saat seharusnya dilaksanakan penandatanganan **AJB** dihadapan **PPAT**, **PEMESAN** tidak dapat hadir atau mengutus wakil/kuasanya dan tidak memberi kabar untuk menandatangani **AJB** tersebut, maka **PENERIMA PESANAN** akan (tetapi tidak berkewajiban) mengirimkan pemberitahuan kedua secara tertulis kepada **PEMESAN** untuk menandatangani **AJB** dihadapan **PPAT**.
- 9.6. Dalam hal kewajiban **PENERIMA PESANAN** untuk memberitahukan secara tertulis kepada **PEMESAN** untuk menandatangani **AJB** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 9.2 **Ketentuan dan Syarat** telah dipenuhi, maka **PENERIMA PESANAN** dapat melakukan tindakan sebagai berikut:
  - i. Apabila **PEMESAN** memenuhi undangan namun tidak mau menandatangani **AJB**, maka **PENERIMA PESANAN** akan menyerahkan asli **Sertipikat** tersebut kepada **PEMESAN** yang masih atas nama **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** untuk disimpan sendiri oleh **PEMESAN**. Dengan diteruskannya asli **Sertipikat** tersebut kepada **PEMESAN**, maka segala resiko menjadi tanggungjawab **PEMESAN** sendiri dan membebaskan **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** dari segala tuntutan/gugatan yang timbul, termasuk resiko perpanjangan **Sertipikat** dan biaya-biaya yang timbul menjadi beban **Pembeli**.
  - ii. Apabila **PEMESAN** tidak memenuhi undangan untuk menandatangani **AJB** meskipun telah diberitahukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, maka **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** akan mengenakan biaya penitipan atau penyimpanan atas **Sertipikat** tersebut kepada **PEMESAN**.
- 9.7. Dalam hal sudah dapat dilakukan (memenuhi syarat) penandatanganan **AJB** dan **PEMESAN** telah diundang untuk menandatangani **AJB** dihadapan **PPAT**, yang dibuktikan dengan bukti pengiriman surat undangan dari **PENERIMA PESANAN** namun dengan alasan apapun tidak melakukan penandatanganan **AJB** **Unit**, maka apabila terjadi selisih Dasar Pengenaan Pajak akibat dari kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka seluruh selisih pajak dan/atau pajak-pajak yang timbul tersebut menjadi tanggungjawab dan wajib dibayar oleh **PEMESAN**.
- 9.8. **PEMESAN** sepenuhnya bertanggung jawab atas resiko-resiko/ kerugian-kerugian/ biaya-biaya yang dialami **PENERIMA PESANAN** sehubungan dengan kelalaian **PEMESAN** dalam melaksanakan **AJB** dengan membayar biaya kerugian sebesar 2 (dua) kali dari biaya-biaya yang dikeluarkan maupun biaya-biaya yang sepatutnya diterima oleh **PENERIMA PESANAN** termasuk namun tidak terbatas pada tidak dapat cairkannya dana milik **PENERIMA PESANAN** oleh **Lembaga Pembiayaan**. Apabila 12 (dua belas) bulan sejak tanggal undangan **AJB** **PEMESAN** belum juga melaksanakan **AJB** maka **PEMESAN** dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada **PENERIMA PESANAN** berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini, untuk bertindak atas nama **PEMESAN** menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan **AJB** tersebut.
- 9.9. **Para Pihak** setuju bahwa walaupun **Para Pihak** telah memenuhi kewajibannya dalam **Penegasan Pemesanan** dan telah menandatangani **AJB**, ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal **Ketentuan dan Syarat** yang tidak diatur dalam **AJB** tetap berlaku dan mengikat **Para Pihak**. Oleh karena itu **PEMESAN** wajib menandatangani pernyataan penegasan bersamaan dengan penandatanganan **AJB**.

#### Pasal 10

#### PEMUTUSAN PENEGASAN PEMESANAN

- 10.1. **PENERIMA PESANAN** berhak untuk setiap saat memutuskan dan membatalkan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - 10.1.a. **PEMESAN** lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan disepakati dalam **Konfirmasi Pesanan** dan kelalaian itu berlangsung terus selama 7 (tujuh) hari berturut-turut terhitung sejak saat seharusnya kewajiban pembayaran dilaksanakan (jatuh tempo), dimana dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian **PEMESAN** dan tampa diperlukan lagi suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.
  - 10.1.b. **PEMESAN** yang menggunakan fasilitas pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan** wajib

mengurus sendiri kepada **Lembaga Pembiayaan** agar pencairan fasilitas pembiayaan tidak melewati tanggal jatuh tempo sisa pembayaran. Keterlambatan pembayaran baik yang disebabkan oleh keterlambatan pengurusan maupun penolakan permohonan fasilitas pembiayaan merupakan bukti yang cukup atas kelalaian **PEMESAN** tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.

10.1.c. **PEMESAN** baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan (*curatele*) dan masih ada sisa kewajibannya kepada **PENERIMA PESANAN** atau **PEMESAN** mendapat larangan dari instansi Pemerintah yang berwenang untuk melakukan kegiatan usahanya.

10.1.d. Dalam hal **PEMESAN**:

- (i) adalah seorang individu, maka apabila **PEMESAN** meninggal dunia dan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak saat meninggalnya **PEMESAN**, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12.10, dimana dengan lewatnya waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal **PEMESAN** meninggal dunia, sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidak sanggupannya para ahli waris melanjutkan kewajiban hukum **PEMESAN** sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**.
- (ii) adalah sebuah badan hukum, maka saat **PEMESAN** dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang, atau pemegang saham (atau yang setara dengan itu) **PEMESAN** mengambil keputusan pembubaran.

10.1.e. Seluruh atau salah satu kegiatan **PEMESAN** dibabarkan dan/atau kekayaan **PEMESAN** disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh pengadilan dan/atau instansi pemerintah lainnya dan/atau pihak ketiga lainnya dan **PEMESAN** tidak mampu mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan **PENERIMA PESANAN** dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak adanya pembubaran, penyitaan, pengambilalihan atau pengenaan tindakan lainnya tersebut di atas, sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**.

10.1.f. Bagi **PEMESAN** yang memilih cara membayar angsuran dan/atau pembayaran atas **Unit** dengan menggunakan fasilitas pembiayaan melalui **Lembaga Pembiayaan**, dalam hal **PEMESAN** lalai (wanprestasi) melunasi hutangnya tersebut kepada **Lembaga Pembiayaan**, **PENERIMA PESANAN** selaku pihak yang ditunjuk oleh **Lembaga Pembiayaan** dapat mempergunakan hak/kewenangannya termasuk namun tidak terbatas pada pemutusan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak.

10.1.g. **PEMESAN** tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam **Penegasan Pemesanan** berikut lampiran-lampirannya.

10.2. Akibat yang timbul dari adanya pemutusan **Penegasan Pemesanan** oleh **PENERIMA PESANAN** sebagai akibat kelalaian **PEMESAN** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.1 **Ketentuan dan Syarat** ini, maka:

10.2.a. **BF**, seluruh **DP**, dan **10%** (**sepuluh persen**) dari **Harga Net** tidak dapat dikembalikan, dan merupakan ganti rugi atas pembatalan.

10.2.b. Pengembalian sisa uang akan dilakukan dengan mengurangi biaya-biaya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10.2.a di atas, denda keterlambatan atas pembayaran **Unit** dan hadiah promosi yang didapatkan **Pemesan** pada saat memesan **Unit** (apabila ada). Pengembalian sisa uang hanya dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 10.2.b.i. Setelah dikurangi seluruh pajak-pajak sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku;
- 10.2.b.ii. Setelah **Unit** tersebut dipesan kembali oleh pihak lain sesuai dengan syarat, kondisi, cara, waktu dan harga yang sepenuhnya ditentukan dan dilaksanakan secara sepihak oleh **PENERIMA PESANAN** serta pembayaran lunas telah diterima oleh **PENERIMA PESANAN**.

10.2.c. **PEMESAN** menyetujui untuk tidak menuntut pidana, perdata dan/atau kerugian moneter apa pun kepada **PENERIMA PESANAN** dan perusahaan afiliasinya termasuk tetapi tidak terbatas kepada karyawan-karyawan perusahaan.

10.2.d. **Unit** yang menjadi obyek dari pemutusan **Penegasan Pemesanan** ini, yang sudah diserahkan terimakan maupun dipinjam pakuikan tetap merupakan milik **PENERIMA PESANAN** sepenuhnya dan oleh karenanya **PEMESAN** berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik (tidak ada kerusakan apapun) kepada **PENERIMA PESANAN**.

selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari dan tanggal **Penegasan Pemesanan** menjadi batal dan seluruh biaya ongkos untuk mengosongkan **Unit** dan perbaikan-perbaikannya merupakan tanggung jawab dan beban sepenuhnya **PEMESAN**.

- 10.3. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat-belas) hari terhitung sejak jatuh waktu pengosongan **PEMESAN** masih belum juga menyerahkan **Unit** dalam keadaan kosong dan baik (tidak ada kerusakan apapun) kepada **PENERIMA PESANAN**, maka **PENERIMA PESANAN** dengan ini diberikan izin (tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali) dan hak serta kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dalam Pasal 1813, 1814 dan 1815 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia oleh **PEMESAN**, untuk mengosongkan **Unit** dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang untuk melakukan semua upaya hukum apapun yang diperlukan untuk menguasai kembali **Unit** dengan ketentuan bahwa segala tanggung jawab atas pembayaran biaya-biaya dan resiko yang timbul sehubungan dengan tindakan pengosongan dan perbaikan **Unit** tersebut yang dilakukan oleh **PENERIMA PESANAN** menjadi tanggung jawab **PEMESAN** sepenuhnya. Para Pihak dengan tegas sepakat bahwa tindakan pengosongan dan penyerahan yang dilakukan oleh **PENERIMA PEMESANAN** sebagaimana diatur dalam Pasal ini bukan dan tidak termasuk dalam perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- PEMESAN** dengan ini membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan dan/atau gugatan berupa apapun atas hal tersebut (termasuk namun tidak terbatas pada tuntutan perdata dan/atau pidana) dan dengan ini memberikan pembebasan, pembebasan serta pelunasan kepada **PENERIMA PESANAN** (*acquitt et discharge*). Sehubungan dengan hal tersebut, **PENERIMA PESANAN** berhak pula untuk memperhitungkan dan menagih kepada **PEMESAN** termasuk namun tidak terbatas pada denda pengosongan, tanggakan berikut biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan **Unit**.
- Bagi **PEMESAN** yang memesan **Unit** secara angsuran dan menggunakan **Unit** berdasarkan Pinjam Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 6 diatas, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1750 - 1751 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mensyaratkan keputusan hakim untuk suatu pembatalan pinjam pakai dan pembatasan bahwa pinjam pakai tidak dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh pemilik barang.
- 10.4. Jika **PEMESAN** tidak segera mengosongkan **Unit** dalam jangka waktu telah ditentukan pasal 10.3, maka **PEMESAN** dengan ini memberikan hak, kewenangan dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun juga kepada **PENERIMA PESANAN** untuk mematikan aliran listrik dan aliran air bersih/minum, sambungan telepon maupun menutup akses ke **Unit** tersebut. **PEMESAN** tidak berhak untuk menuntut/menggugat suatu kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun, dan apabila **PEMESAN** masih belum juga memperbaiki kesalahan dan belum menaati surat peringatan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal surat peringatan tertulis ketiga, maka sebagai akibat dari pelanggaran peruntukan **Unit** tersebut, **PENERIMA PESANAN**, berhak untuk membongkar seluruh isi dari **Unit**. Seluruh biaya-biaya dan/atau kerugian yang timbul untuk pembongkaran tersebut adalah tanggung jawab **PEMESAN** dan wajib ditunasi seketika dalam waktu 1 x 24 jam kepada **PENERIMA PESANAN**.
- 10.5. **PEMESAN** dengan persetujuan terlebih dahulu dari **PENERIMA PESANAN** dapat mengakhiri Penegasan Pemesanan apabila terjadi keterlambatan penyerahan **Unit** atau alasan lain sebagaimana diatur dalam Ketentuan dan Syarat ini karena disengaja, dengan ketentuan **PEMESAN** senantiasa memenuhi seluruh kewajibannya termasuk namun tidak pada pembayaran dan/atau angsuran atas Harga, denda- denda, dan biaya lain-lainnya kepada **PENERIMA PESANAN** secara tepat waktu, tidak pernah ada tunggakan ataupun denda dalam bentuk apapun kepada **PENERIMA PESANAN**. Namun demikian dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 15 **Ketentuan dan Syarat** ini **PENERIMA PESANAN** berdasarkan pertimbangan khusus akan memberikan usaha terbaiknya untuk membantu **PEMESAN** agar dapat mengalihkan kepemilikan **Unit** kepada pihak lain dengan ketentuan:
- 10.5.a. **PEMESAN** terlebih dahulu mendaftarkan pengalihan **Unit** kepada **DRSS** agar **DRSS** dapat segera melakukan pemasaran **Unit**. Selama masa pemasaran sampai dengan pengalihan **Unit**, **PEMESAN** tetap wajib untuk memenuhi seluruh kewajibannya dalam **Penegasan Pemesanan**.
- 10.5.b. Pada tanggal efektif pengalihan kepemilikan **Unit** kepada pihak lain, **PEMESAN** wajib menyerahkan kembali kepada **PENERIMA PESANAN** seluruh dokumen-dokumen dan bukti-bukti pembayaran yang asli, dan kunci-kunci dan akses atas **Unit** yang telah diterbitkan oleh **PENERIMA PESANAN** dan menandatangani **Addendum Penegasan Pemesanan**;
- 10.5.c. Jumlah uang yang diterima oleh **PEMESAN** adalah sejumlah nilai pengalihan **Unit** yang disetujui oleh **PEMESAN** dikurangi pajak-pajak, biaya-biaya sehubungan dengan pengalihan **Unit** dan dikurangi denda-denda (jika ada), dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja.

terhitung sejak tanggal Addendum **Penegasan Pemesanan** dan pembayaran lunas diterima oleh **DRSS**.

- 10.6. Dengan ditanda tangannya Addendum **Penegasan Pemesanan** sebagaimana disebut dalam Pasal 10.5 maka hubungan hukum Para Pihak berdasarkan **Penegasan Pemesanan** menjadi berakhir dan **PEMESAN** membebaskan dan melepaskan hak untuk mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) terhadap **PENERIMA PESANAN** serta membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari dan terhadap setiap semua keraguan yang terjadi akibat pelaksanaan hak **PENERIMA PESANAN**, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak **PENERIMA PESANAN** sebagaimana diatur dalam Pasal 10.1.
- 10.7. **Para Pihak** dengan ini setuju bahwa keputusan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak ini dapat dilakukan tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri dan karenanya para pihak dengan ini secara tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya yang mensyaratkan keputusan hakim untuk suatu pembatalan suatu perjanjian/perikatan dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### Pasal 11 KEWAJIBAN PENERIMA PESANAN

Kewajiban-kewajiban **PENERIMA PESANAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** adalah dibatasi sebagai berikut:

- 11.1. Menyerahkan **Unit** kepada **PEMESAN**.
- 11.2. Membayar denda keterlambatan pembangunan dan serah terima **Unit** (jika ada).
- 11.3. Menandatangani **AJB** atas **Unit** dihadapan **PPAT**.
- 11.4. Menerima dan menjalankan kuasa-kuasa yang diberikan oleh **PEMESAN** berdasarkan Ketentuan dan Syarat ini.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi kewajiban-kewajiban **PENERIMA PESANAN** lainnya yang secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal **Ketentuan dan Syarat** ini beserta seluruh lampiran **Penegasan Pemesanan**.

#### Pasal 12 KEWAJIBAN PEMESAN

Kewajiban-kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** adalah dibatasi sebagai berikut:

- 12.1. Memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran **Harga**, pajak-pajak yang berdasarkan peraturan menjadi beban **PEMESAN**, biaya-biaya Notaris, bea-bea yang menjadi kewajiban **PEMESAN**, baik yang sudah dihitung seperti pada lampiran **Penegasan Pemesanan** maupun yang baru akan timbul dan wajib dibayar dikemudian hari.
- 12.2. Membayar denda keterlambatan.
- 12.3. Menerima dan menandatangani **BAST Unit**, Serah Terima Pinjam Pakai apabila masih ada angsuran yang belum jatuh tempo saat serah terima **Unit** sudah dapat dilakukan. **PEMESAN** dalam posisinya sebagai peminjam pakai atas **Unit**, wajib memelihara **Unit** sebagai peminjam pakai yang beritikad baik.
- 12.4. Mempergunakan **Unit** sesuai dengan peruntukannya.
- 12.5. Menandatangani **AJB** atas **Unit** dihadapan seorang **PPAT**.
- 12.6. Menaati **Peraturan Tata Tertib Sarusun** dan **Peraturan Tata Tertib Komplek** maupun peraturan tata tertib lainnya, yang sebagian diserahkan saat **Penegasan Pemesanan** ditandatangani beserta perubahan-perubahan yang berlaku dikemudian hari.
- 12.7. Menjadi anggota **P3SRS**.
- 12.8. Menyetujui penunjukan **BP**, sesuai dengan kondisi dan syarat-syarat yang telah disepakati atau dibuat

oleh **PENGEMBANG** yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun.

- 12.9. Apabila diperlukan dan diminta oleh **PENERIMA PESANAN**, **PEMESAN** bersedia datang untuk menandatangani dokumen pengalihan hak tagih, serta dokumen pendukung lainnya, termasuk melengkapi data-data yg dibutuhkan dari **PEMESAN**.
- 12.10. Dalam hal **PEMESAN** adalah seorang individu, maka apabila **PEMESAN** meninggal dunia, para ahli waris **PEMESAN** harus menunjuk wakilnya yang sah selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak **PEMESAN** meninggal dunia, untuk melanjutkan kewajiban hukum **PEMESAN**.
- 12.11. Bila **PEMESAN** mengalihkan, menyewakan, memintakan **Unit** ini kepada pihak lain, maka **PEMESAN** berkewajiban menyampaikan, mengingatkan dan meneruskan ketentuan-ketentuan dalam **Ketentuan dan Syarat** ini kepada penerima hak dari **PEMESAN**. **PEMESAN** berkewajiban untuk memastikan penerima hak dari **PEMESAN** meneruskan hak dan kewajiban berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini dan karenanya pihak lain dimaksud akan menjadi **PEMESAN** dalam **Pengawasan Pemesanan** menggantikan pihak yang menyerahkan atau yang memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.
- 12.12. Dalam hal **PEMESAN** memilih metode pembayaran angsuran melalui tunai bertahap dan **PENERIMA PESANAN** melaksanakan hak-haknya berdasarkan ketentuan Pasal 4.9, Pasal 15.5 dan ketentuan hukum terkait lainnya untuk mengalihkan hak atas tagihan (hak atas angsuran) kepada pihak lain (termasuk bentuk pengalihan lainnya seperti sekuritisasi), **PEMESAN** dengan ini membebaskan dan melepaskan segala hak untuk menolak, mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) dan/atau klaim dalam bentuk apapun terhadap segala bentuk pengalihan yang dilakukan oleh **PENERIMAPESANAN**. **PEMESAN** menyatakan dan berjanji akan tetap melaksanakan seluruh kewajiban pembayarannya berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini kepada pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**, dengan tanpa mengurangi hak **PENERIMA PESANAN** untuk melaksanakan segala hak yang disediakan oleh hukum untuk melindungi kepentingan **PENERIMA PESANAN**.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi kewajiban-kewajiban **PEMESAN** lainnya yang secara tegas disebutkan pada pasal-pasal dalam **Ketentuan dan Syarat** ini beserta seluruh lampiran **Pengawasan Pemesanan**.

### Pasal 13 HAK PENERIMA PESANAN

Hak-hak **PENERIMA PESANAN** dibatasi sebagai berikut:

- 13.1. Menerima pembayaran **Harga**, pajak-pajak, biaya-biaya dan bea-bea yang menjadi kewajiban **PEMESAN**, baik yang sudah dihitung seperti pada lampiran **Pengawasan Pemesanan** maupun yang baru akan muncul, dihitung dan dibayar dikemudian hari, sesuai ketentuan-ketentuan dalam **Ketentuan dan Syarat** ini maupun peraturan perundangan yang berlaku.
- 13.2. Menunjuk Notaris/PPAT yang berwenang untuk melaksanakan **AJB Unit** yang akan ditandatangani oleh dan diantara **Para Pihak** berdasarkan Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat ini.
- 13.3. Menandatangani **AJB** di hadapan **PPAT** atas nama **PEMESAN** berdasarkan kuasa yang telah diterima oleh **PEMESAN** berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini, khususnya jika **PEMESAN** mengabdikan surat undangan dari **PENERIMA PESANAN**. Dalam hal ini posisi **PENERIMA PESANAN** adalah pihak yang ditagih.
- 13.4. Membangun **Sub Komplek** dan **Komplek** termasuk seluruh pembangunan fasilitas, sarana dan pembangunan seluruh **Blok** yang ada dalam **Komplek** secara bertahap sesuai dengan waktu yang banyak ditentukan oleh **PENGEMBANG**.
- 13.5. Mengubah (termasuk menambah dan mengurangi) desain interior maupun exterior secara keseluruhan, termasuk namun tidak terbatas kepada meniadakan sebuah atau lebih dari sebuah bangunan tanpa mengubah tata letak **Unit** milik **PEMESAN** dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **PEMESAN**, **PENGEMBANG** berhak untuk menentukan seluruh peruntukan dan intensitas pembangunan dalam **Sub**.


**Komplek, Komplek maupun Blok.**

- 13.6. Mengatakan dan menerima pembayaran denda apabila terjadi keterlambatan pada PEMESAN, atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PEMESAN terhadap Ketentuan dan Syarat ini berikut seluruh lampiran-lampiran Penegasan Pemesanan.
- 13.7. Mengatur, membuat peraturan dan ketentuan apapun, mengelola sepenuhnya atas Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama Blok maupun seluruh kawasan Sub Komplek dan Komplek termasuk seluruh fasilitas penunjangnya.
- 13.8. Memuat PEMESAN apabila tidak memenuhi hak dan kewajiban yang telah diatur dalam Ketentuan dan Syarat ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi hak-hak PENERIMA PESANAN lainnya yang secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal dalam Ketentuan dan Syarat ini beserta seluruh lampiran Penegasan Pemesanan.

**Pasal 14  
HAK PEMESAN**

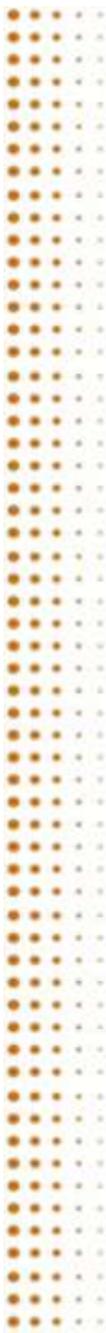
Hak-hak PEMESAN dibatasi sebagai berikut:

- 14.1. Menerima penyerahan hak dan pengurusan fisik Unit dari PENERIMA PESANAN, serta memperoleh perbaikan dalam hal terjadi kerusakan atas Unit selama Masa Jaminan.
- 14.2. Memuat dan menerima pembayaran denda dari PENERIMA PESANAN atas keterlambatan pembangunan dan serah terima.
- 14.3. Menerima Sertipikat yang didaftar atas nama PEMESAN apabila seluruh kewajiban telah terpenuhi.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi hak-hak PEMESAN lainnya yang secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal dalam Ketentuan dan Syarat ini beserta seluruh lampiran Penegasan Pemesanan.

**Pasal 15  
PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN**

- 15.1. Dalam hal PEMESAN bermaksud mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya kepada pihak ketiga berdasarkan Ketentuan dan Syarat ini atau menyewakan, meminjamkan kepada pihak lain atau melakukan tindakan hukum berkenaan dengan Unit sebelum dilakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT, maka pengalihan atau pemindahan hak tersebut hanya dapat dilakukan setelah tahun ke-2 (kedua) terhitung sejak tanggal Penegasan Pemesanan, dan apabila pembayaran Unit kepada PENERIMA PESANAN telah dilunasi sepenuhnya oleh PEMESAN. Dengan demikian, maka setiap pengalihan atau pemindahan hak PEMESAN harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PENERIMA PESANAN, persetujuan mana, dalam hal dimintakan, wajib diberikan apabila tidak ada dasar yang kuat untuk menolaknya. Jika pengalihan atau pemindahan setiap atau seluruh hak dan kewajiban tersebut dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan tertulis dari PENERIMA PESANAN, maka PEMESAN dengan ini memberikan hak, kewenangan dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun juga kepada PENERIMA PESANAN untuk mematikan aliran listrik dan aliran air bersih/minum, sambungan telepon maupun menutup akses ke Unit tersebut sampai dengan diperoleh persetujuan dari PENERIMA PESANAN. PEMESAN tidak berhak serta melepaskan hak untuk menandatangani/menggugat hak perdata dan/atau pidana dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun kepada PENERIMA PESANAN. Sedangkan setiap tindakan hukum pengalihan atau pemindahan hak dan kewajiban dilakukan setelah ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT, maka PEMESAN wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada PENERIMA PESANAN dan/atau BP. Pengalihan hak kepada pihak ketiga hanya diperbolehkan untuk keseluruhan Unit yang dibeli, tidak boleh dialihkan hanya sebagian saja (dipecah sebagian).
- 15.2. Jika PEMESAN membayar Harga Unit yang sebagian dananya menggunakan fasilitas pembiayaan dari Lembaga Pembiayaan, dan sebelum terjadinya penandatanganan AJB sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ternyata timbul masalah antara PEMESAN dengan pihak Lembaga Pembiayaan, maka PENERIMA PESANAN atas permintaan Lembaga Pembiayaan berhak memblokir Unit tersebut. Jika PEMESAN



ingin mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajiban atas **Unit** tersebut, menyewakan atau melakukan tindakan hukum berkenaan dengan **Unit**, maka **PEMESAN** wajib terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari **Lembaga Pembiayaan** pemberi fasilitas tersebut. **PENERIMA PESANAN** selanjutnya berhak memutuskan untuk tidak melanjutkan penandatanganan AJB, hingga **PENERIMA PESANAN** memperoleh konfirmasi dari **Lembaga Pembiayaan**, bahwa masalah telah selesai.

- 15.3. Setelah memperoleh persetujuan **PENERIMA PESANAN** atas pengalihan termaksud pada Pasal 15.1, **PEMESAN** wajib memenuhi segala kewajiban administrasi sebagaimana ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN**, dan membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari **Harga** ditambah pajak-pajak paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak persetujuan dari **PENERIMA PESANAN** dan seluruh pembayaran **Harga** dan denda (apabila ada) telah lunas, kecuali apabila ketentuan pengalihan hak sebagaimana ketentuan Pasal 15.1 tidak dipenuhi oleh **PENERIMA PESANAN** maka 30% (tiga puluh persen) dari **Harga** akan langsung atau tidak diperhitungkan sebagai pembayaran **Harga**, atau jika pengalihan hak tersebut disebabkan karena warisan, pengalihan hak kepada suami/istri (*vice versa*), pengalihan hak kepada orang tua/anak (*vice versa*), maka untuk pengalihan yang pertama kali **PEMESAN** dibebaskan dari biaya administrasi tersebut, namun **PEMESAN** tetap berkewajiban untuk membayar segala kewajiban perpajakan yang timbul terkait dengan pengalihan tersebut.
- 15.4. Pihak ketiga yang menerima pengalihan termaksud pada Pasal 15.1 dari **PEMESAN** terikat secara otomatis sejak tanggal resmi pengalihan yang sah sepenuhnya pada ketentuan dalam **Penegasan Pemesanan dan Ketentuan dan Syarat** ini, semua hak dan kewajiban dari pihak yang mengalihkan akan diteruskan secara otomatis oleh pihak ketiga yang menerima pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan **Penegasan Pemesanan** dan karenanya pihak ketiga dimaksud akan menjadi pihak didalam **Penegasan Pemesanan** menggantikan pihak yang menyerahkan atau memindahkan hak dan kewajibannya tersebut dan bilamana diperlukan untuk menandatangani kembali ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini.
- 15.5. Dengan tanpa mengesampingkan ketentuan Pasal 4.9, atas seluruh kewajiban pembayaran **PEMESAN** yang belum akan jatuh tempo berikut denda dan selisih harga pilihan cara bayar (bila ada), **PENERIMA PESANAN** berhak untuk mengalihkan hak tagih terhadap kewajiban **PEMESAN** tersebut kepada pihak lain maupun, tanpa diperlukan adanya persetujuan dari **PEMESAN**. Setelah **PENERIMA PESANAN** memberikan pemberitahuan pengalihan kepada **PEMESAN**, **PEMESAN** tetap berkewajiban untuk melaksanakan kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** termasuk diantaranya kewajiban pembayaran anggarannya kepada pihak penerima/pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** berdasarkan **Konfirmasi Pesanan**. **PENERIMA PESANAN** juga berhak untuk melakukan sekuritisasi (*asset securitization*) atas hak tagih yang belum jatuh tempoterdapat.

#### Pasal 16 PERNYATAAN DAN JAMINAN PENERIMA PESANAN

**PENERIMA PESANAN** menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 16.1. **PENERIMA PESANAN** adalah pihak yang cakap bertindak hukum, dan tidak sedang dalam keadaan pailit.
- 16.2. **PENERIMA PESANAN** menyatakan bahwa **Unit** yang akan dijual dan diserahkan kepada **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini adalah milik dan dikuasai secara sah oleh **PENERIMA PESANAN** sepenuhnya, dan karenanya dapat dijual oleh **PENERIMA PESANAN**, dan pada saat dibuat dan ditandatangani AJB sebagaimana dimaksud Pasal 9, tidak sedang berada dalam sengketaan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang dan **PENERIMA PESANAN** membebaskan **PEMESAN** dari segala tuntutan pidana, perdata dan kerugian moneter yang timbul dikemudian hari.
- 16.3. **Unit** yang akan dijual dan diserahkan kepada **PEMESAN** akan diserahkan dalam keadaan baik dan layak jual, dan **PENERIMA PESANAN** dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan menaati setiap dan seluruh kewajiban sebagaimana diatur dan dirinci didalam **Penegasan Pemesanan** tanpa ada yang dikecualikan, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa Force Majeure.
- 16.4. Dalam hal terjadi pengalihan hak tagih oleh **PENERIMA PESANAN**, maka seluruh isi dalam



**Penegasan Pemesanan** ini tidak berubah dan tetap mengikat Para Pihak.

#### **Pasal 17 PERNYATAAN DAN JAMINAN PEMESAN**

**PEMESAN** menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 17.1. **PEMESAN** adalah pihak yang cakap untuk bertindak hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan tidak sedang menjalani dalam hukuman pidana / karungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit.
- 17.2. **PEMESAN** menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki **Unit** berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Apabila **PEMESAN** ternyata tidak memenuhi syarat maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan **PEMESAN** sendiri yang dengan ini membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian pada **PENERIMA PESANAN** maka kerugian tersebut harus diganti oleh **PEMESAN**.
- 17.3. **PEMESAN** dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan menaati setiap dan seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dirinci didalam lampiran ini berikut. Lampiran-lampirannya terpa ada yang dikucualikan.
- 17.4. Jika **PENERIMA PESANAN** memutuskan **Penegasan Pemesanan** sesuai dengan ketentuan Pasal 10, maka **PEMESAN** tidak akan mengajukan tuntutan pidana maupun tuntutan perdata serta tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun, terhadp dan karenanya membebaskan **PENERIMA PESANAN** sepanjang mengenai hal tersebut.
- 17.5. Bila **PEMESAN** mengalihkan, menyewakan, meminjamkan **Unit** ini kepada pihak lain, maka **PEMESAN** berkewajiban menyampaikan, mengingatkan dan meneruskan ketentuan-ketentuan dalam **Ketentuan dan Syarat** ini kepada penerima hak dari **PEMESAN**. Pihak lainnya tersebut yang akan memertakan hak dan kewajiban berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini dan karenanya pihak lain dimaksud akan menjadi **PEMESAN** dalam **Penegasan Pemesanan** menggantikan pihak yang menyerahkan atau yang memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.
- 17.6. **PEMESAN** dengan ini menyatakan bahwa **Unit** yang menjadi hak pribadi, tidak ada hak apapun atas **Sub Komplek, Komplek, Klaster, Blok**, baik dalam hal : nomor/kode, nama **Tower**, nama jalan, nama **Blok**, nama/nomor lantai, persampulan **Blok**, baik dari segi struktur, warna dan/atau desain interior maupun eksterior, ahar lalu lintas, sekalipun sudah terbentuk **P3SRSS** tanpa ada batas waktu. Perubahan tersebut cukup dengan pemberitahuan dari **PENGEMBANG** dan **PEMESAN** tidak berhak untuk menuntut, baik secara perdata maupun pidana maupun tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun kepada **PENGEMBANG**.
- 17.7. **PEMESAN** dengan ini menjamin **PENGEMBANG** bahwa segala perselisihan apapun yang timbul terkait dengan **Penegasan Pemesanan** diselesaikan dengan prinsip itikad baik dan saling menginformasi satu sama lain, termasuk diantaranya untuk tidak akan mengikuti dan/atau melakukan aksi demonstrasi/perkampulan dalam bentuk apapun maupun melalui media apapun, baik yang dilakukan diluar maupun didalam **Tower, Blok, Klaster, Sub Komplek dan Komplek**. Setiap dan segala perselisihan yang timbul diselesaikan menurut ketentuan Pasal 24.

#### **Pasal 18 ASURANSI**

- 18.1. **PENGEMBANG** wajib mengasuransikan **Tower** dan bagian-bagiannya, pada suatu atau beberapa perusahaan asuransi yang *bonafide*, dilakukan selama pekerjaan fisik pembangun **Tower** sampai dengan dilakukannya penyerahan fisik **Tower** sebagaimana dimaksud **Peraturan Rumah Susun** kepada **P3SRSS**.
- 18.2. Setiap asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18.1 adalah untuk kontraktor *all risk* dan termasuk asuransi resiko terhadap pihak ketiga (*third party liabilities*) dan nilainya sesuai dengan ketentuan sebagaimana



ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN** dari waktu ke waktu dan Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18.1 sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan **PENGEMBANG**.

- 18.3. Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil claim asuransi harus dipergunakan untuk memperbaiki/ membangun kembali **Tower** dan/atau bagian darinya yang mengalami kerusakan, sehingga keadaan **Tower** dan/atau bagian darinya dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya resiko.
- 18.4. Terhitung sejak **P3SRSS** terbentuk dan serah terima fisik **Tower** diserahkan kepada **P3SRSS**, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan asuransi beralih secara otomatis menjadi kewajiban **PEMESAN**, dimana premi asuransi dimaksud sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan dari **PEMESAN**, yang dipangut dari **PEMESAN** melalui **Iuran Pengelolaan**. Sedangkan untuk asuransi barang-barang pribadi milik **PEMESAN** menjadi tanggung jawab dan kewajiban **PEMESAN** sepenuhnya untuk mengasuransikannya. **PENGEMBANG** tidak akan bertanggung jawab atas barang milik pribadi **PEMESAN** akibat apapun juga.
- 18.5. Bagi **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran angsuran melalui tunai bertahap, baik melalui **Lembaga Pembiayaan** atau **PENERIMA PESANAN**, wajib mematu ketentuan yang dipersyaratkan berhubungan dengan asuransi barang-barang pribadi di dalam **Unit**, maupun asuransi jiwa dan kesehatan atas diri **PEMESAN** (dalam hal individu).

#### Pasal 19 IURAN PENGELOLAAN DAN IURAN DANA CADANGAN UNIT

- 19.1. **PEMESAN** dengan ini menerimadan menyetujui bahwa **BP** merupakan pengelola atas seluruh Komplek dan dengan demikian **BP** berhak menentukan besaran serta menerima pembayaran **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** serta **PEMESAN** tidak berhak mengubah rumusan perhitungan besarnya **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**, baik **Klaster**, **Blok**, **Tower**, **Unit**, **Komplek** maupun **Fasilitas Bersama Komplek**, serta mengikat sekalipun **A/B** sudah dilaksanakan dan telah terbentuk **P3SRSS**. Biaya atas **Iuran Pengelolaan** tersebut tidak termasuk biaya parkir.
- 19.2. **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** tersebut wajib dibayar oleh **PEMESAN**/Pemilik atau Penghuni terhitung sejak tanggal dilakukan **BAST** atas **Unit**. Dalam hal **PEMESAN** tidak berkehendak melaksanakan **BAST** pada tanggal yang telah ditentukan, maka berlaku ketentuan Pasal 6.6 diatas.
- 19.3. **Iuran Pengelolaan** wajib dibayar oleh **PEMESAN** yang jumlah, tanggal jatuh tempo dan nomor rekening bank, akan diberikan kemudian oleh **BP** dan/atau **PENGEMBANG**. Demikian juga untuk **Iuran Dana Cadangan** wajib dibayar bersamaan dengan **Iuran Pengelolaan**.
- 19.4. **PEMESAN** berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk dan patuh serta menyerahkan penetapan perhitungan **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** kepada **BP** dan/atau **PENGEMBANG** dan **PEMESAN** menyetujui bahwa perhitungan **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** dihitung berdasarkan rumus **Luas Semi Gross**.
- 19.5. Dalam hal terjadi pemutusan **Penegasan Pemesanan** oleh **PENERIMA PESANAN** maupun dilakukan pemutusan oleh **PEMESAN** sendiri, maka apabila ada tanggakan-tanggakan, denda-denda atas **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**, maka **PENGEMBANG** berhak untuk memotong langsung dari jumlah uang yang akan dikembalikan kepada **PEMESAN** sebagai akibat pemutusan **Penegasan Pemesanan** ini.
- 19.6. **PENGEMBANG** berhak menunjuk auditor independen untuk melakukan audit keuangan dari **P3SRSS** dan **BP** dan biaya yang timbul menjadi tanggungjawab **P3SRSS**.

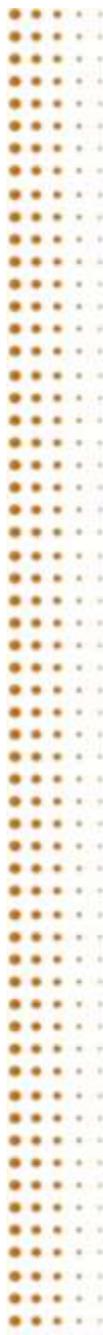
#### Pasal 20 PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SARUSUN DAN BADAN PENGELOLA UNIT SARUSUN

- 20.1. **PEMESAN** mengetahui dan menyetujui bahwa di dalam **Klaster** dapat terdiri dari beberapa **Blok** yang

- berbeda sub P3SRSS / P3SRS, termasuk dalam **Sub Komplek** atau **Komplek** yang bisa terdiri lebih dari 1 (satu) sub P3SRSS/P3SRS, tetapi tetap mengacu pada 1 (satu) P3SRSS/P3SRS. Untuk menjaga keindahan, keamanan dan ketertiban **Klaster**, **Sub Komplek** maupun **Komplek**, sesuai dengan yang dikonsepsikan oleh **PENGEMBANG**, **PEMESAN** dengan penuh kesadaran dan pengertian menyetujui untuk memberi hak dan menunjuk **PENGEMBANG** atau **BP** atau perusahaan lain yang ditunjuk oleh **BP** sebagai pengelola **Sarusun** selama P3SRS belum terbentuk secara sah maupun sesudah terbentuknya P3SRS secara sah dan melaksanakan tugasnya sesuai dengan AD/ART dan selanjutnya apabila **PEMESAN** atau wakilnya hadir sebagai pengurus pada P3SRS, wajib menerima dan melaksanakan serta mendengar masukan dan saran dari **PENGEMBANG**, **BP** atau pihak yang ditunjuk oleh **BP** untuk menjadi pengelola.
- 20.2. **PEMESAN** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sejak penandatanganan **Penegasan Pemesanan** bahwa **PENGEMBANG** selaku penyelenggara pembangunan berhak membentuk dan bertindak sebagai pengurus P3SRS termasuk membentuk suatu komite atau perwakilan untuk melaksanakan musyawarah, menggunakan hak suara serta mengambil keputusan dalam pembentukan P3SRS serta melaksanakan hak-hak **PEMESAN** sebagai anggota P3SRS sesuai dengan undang-undang maupun ketentuan hukum yang berlaku dari waktu ke waktu.
- 20.3. **PEMESAN** berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini menunjuk **BP** untuk melakukan pengelolaan, pemeliharaan dan pengoperasian **Sarusun** dan merupakan satu-satunya pihak yang berhak mengelola **Sarusun**.
- 20.4. **PENGEMBANG** dan **PEMESAN** sepakat bahwa pada saat pembentukan P3SRS pertama kali, waktu dan tata cara pelaksanaan ditetapkan atau diatur oleh **PENGEMBANG** dan pelaksanaan rapat dan/atau pengambilan keputusan seluruhnya ditentukan sebesar lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari **NPP**, dalam hal quorum tidak dapat tercapai karena suatu sebab, maka **PEMESAN** telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada **PENGEMBANG** berdasarkan **Ketentuan dan Syarat** ini untuk mengatur proses pembentukan, tata cara dan aturan lain yang berkaitan dengan pembentukan P3SRS dimaksud, termasuk namun tidak terbatas untuk merumuskan dan membentuk AD/ART.
- 20.5. Hanya **PEMESAN** yang sah atas **Unit** yang dibuktikan dengan **Sertifikat** atas namanya yang berhak untuk berpartisipasi dalam voting pengurus P3SRS. Selama **PEMESAN** belum melakukan balik nama **Sertifikat** atas namanya, maka **PEMESAN** tidak berhak berpartisipasi dalam voting penunjukan pengurus P3SRS.

#### Pasal 21 PARKIR UNIT

- 21.1. Dalam hal ditentukan bahwa **PEMESAN** mendapatkan Lot Parkir, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 21.1.a. **PEMESAN** sepakat bahwa yang dimaksud dengan Area Parkir adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1.2 Ketentuan dan Syarat ini, dan dengan demikian seluruh ketentuan perpajakan di Area Parkir tunduk pada syarat dan ketentuan yang ditentukan dari waktu ke waktu oleh Perusahaan Perparkiran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1.2 Ketentuan dan Syarat ini.
- 21.1.b. **PENGEMBANG** menyediakan Lot Parkir untuk **PEMESAN** di Area Parkir. Namun demikian lokasi Lot Parkir tidak secara khusus disediakan bagi **PEMESAN**. Penggunaan Lot Parkir tersebut diberikan kepada **PEMESAN** dengan hak pakai (**bukan dimiliki oleh PEMESAN**) dan melekat pada **Unit**, tidak dapat dialihkan secara terpisah dari **Unit**. Dalam hal kepemilikan **Unit** beralih, maka hak pakai atas unit Lot Parkir otomatis juga beralih. Area Parkir (termasuk Lot Parkir) sepenuhnya dimiliki dan dikuasai oleh Perusahaan Perparkiran dan/atau pihak lain yang ditunjuk atau diberikan kewenangan oleh Perusahaan Perparkiran sebagai pihak yang dapat menguasai Area Parkir atau Lot Parkir.
- 21.1.c. Penggunaan Lot Parkir hanya boleh dipergunakan untuk kendaraan yang memenuhi standar ketinggian dan syarat-syarat teknis lain yang ditentukan oleh **PENGEMBANG** dan/atau Perusahaan Perparkiran yang diatur lebih lanjut dalam **Peraturan Tata Tertib Komplek** dan/atau **Tatib Sarusun**.
- 21.1.d. Dalam hal **PEMESAN** memerlukan Lot Parkir tambahan, maka hal tersebut tergantung pada ketersediaan Lot Parkir dan **PEMESAN** dapat menyewa Lot Parkir dari Perusahaan Perparkiran atau pihak yang ditunjuk oleh Perusahaan Perparkiran dengan membayar biaya operasional dan biaya sewa yang berlaku dan yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh



Perusahaan Perparkiran.

- 21.1.e. **PEMESAN** wajib mememahi syarat dan ketentuan pemakaian serta penggunaan Lot Parkir sesuai yang berlaku Area Parkir dan yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Perusahaan Perparkiran.
- 21.1.f. **PEMESAN** tetap wajib membayar biaya operasional atas pemakaian Lot Parkir di Area Parkir sebagai kontribusi atas pengelolaan yang dilakukan oleh Perusahaan Perparkiran dalam mengelola Area Parkir. Biaya operasional di Area Parkir akan ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Perusahaan Perparkiran.
- 21.2. Dalam hal tidak ditentukan bahwa **PEMESAN** mendapatkan Lot Parkir, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 21.2.a. **PEMESAN** sepenuhnya menyetujui bahwa **PEMESAN** tidak berhak dan tidak memiliki Area Parkir apapun di dalam Komplek.
- 21.2.b. Seluruh Area Parkir di dalam Komplek dan segala hak melekat pada Area Parkir sepenuhnya dan secara khusus dimiliki dan dikuasai oleh Perusahaan Perparkiran.
- 21.2.c. **PEMESAN** secara khusus mengetahui bahwa **PEMESAN** tidak memiliki hak untuk memuat dalam bentuk dan kondisi apapun atas sebagian maupun seluruh Area Parkir di dalam Komplek.
- 21.2.d. Segala bentuk penawaran dan/atau penyewaan di Area Parkir dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dibuat dan ditentukan oleh Perusahaan Perparkiran.
- 21.2.e. **PEMESAN** dapat menyewa Lot Parkir dari Perusahaan Perparkiran.
- 21.3. **PEMESAN** dengan ini menyadari, mengetahui dan menyetujui bahwa Area Parkir tidak termasuk yang diperjualbelikan antara **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN**. **PEMESAN** dengan ini menyerahkan hak **PEMESAN** untuk memiliki, menguasai dan mengelola Area Parkir dan menunjuk Perusahaan Perparkiran untuk melakukan pengelolaan serta menetapkan ketentuan dan syarat penggunaan Area Parkir dari waktu ke waktu.
- 21.4. **PEMESAN** dengan ini menyadari, mengetahui dan menyetujui bahwa jumlah, peruntukan dan pengaturan di Area Parkir dapat diubah sewaktu-waktu tanpa diperlukan adanya persetujuan/persetujuan dari **PEMESAN**. **PEMESAN** tidak berhak menuntut, turut campur dalam pengelolaan/pengoperasian Area Parkir.
- 21.5. **PENERIMA PESANAN** mengetahui dan menyatakan bahwa Perusahaan Perparkiran mempunyai hak penuh untuk menentukan besarnya tarif parkir berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, serta menetapkan ketentuan perparkiran, dimana segala pendapatan perparkiran adalah hak Perusahaan Perparkiran.
- 21.6. Pengelola parkir dalam mengoperasikan Area Parkir memerlukan biaya operasional, yang akan dibebankan kepada semua pemakai (termasuk **PENERIMA PESANAN** dan/atau **Penghuni**) secara prorata dan wajib dibayar oleh setiap pemakai Area Parkir (termasuk **PENERIMA PESANAN** dan/atau **Penghuni**). Keterlambatan akan dikenakan sanksi berupa tidak mendapatkan akses masuk parkir. Biaya operasional bukan merupakan biaya sewa parkir. Apabila **Pemilik Unit** atau **Penghuni** membutuhkan lebih dari 1 (satu) unit Lot Parkir, maka hal tersebut tergantung pada ketersediaan Lot Parkir. **Pemilik Unit** dapat menyewa tambahan Lot Parkir dengan membayar biaya sewa ditambah dengan biaya operasional yang ditentukan dari waktu ke waktu oleh Perusahaan Perparkiran.
- 21.7. **PEMESAN** dengan ini menyadari, mengetahui dan menyetujui bahwa jumlah Area Parkir tidak semata-mata diperuntukkan bagi **PEMESAN** dan/atau **Penghuni**.
- 21.8. **PEMESAN** dengan ini menyadari, mengetahui dan menyetujui bahwa seluruh sistem parkir baik meliputi akses parkir secara elektronik maupun manual, perlengkapan parkir seperti banyot gate dan rolling door (apabila ada), sepenuhnya merupakan milik Perusahaan Perparkiran dan tidak termasuk dalam Benda Bersama maupun Bagian Bersama.

## Pasal 22 KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

- 22.1. **Para Pihak** secara tegas menyetujui bahwa **PENERIMA PESANAN** termasuk seluruh afiliasinya dan karyawan-karyawannya tidak akan bertanggung jawab dan/atau dituntut baik secara perdata maupun secara pidana dan/atau tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun untuk

PT. MAHKOTA SENTOSA UTAMA

PT. MAHKOTA SENTOSA UTAMA

Easton Commercial Center, Jl. Gg. Pandaman Kav. 05, Cibatu - Cikarang Selatan, Bekasi - Jawa Barat

T. 021-2961 7777 | www.meikarta.com



bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan atau kesalahan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam **Penegasan Pemesanan**, khususnya untuk menyelesaikan pembangunan **Unit** seperti waktu yang disepakati, apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada di luar kemampuan **PENERIMA PESANAN** untuk menghindari kejadian atau peristiwa tersebut ("Force Majeure").

Kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembatalan/pembatalan perjanjian yang sudah diperoleh dari pemerintah, yang diluar kendali atau tanpa adanya kesalahan dari **PENERIMA PESANAN**, yang semata-mata karena perubahan kebijakan pemerintah atau putusan Pengadilan, tidak tersedianya bahan bangunan untuk penyelesaian pembangunan **Unit**, baik yang disebabkan oleh perubahan kebijakan ekonomi dan politik pemerintah maupun kondisi ekonomi global, kecelakaan, peristiwa alam/kejadian di luar kekuasaan manusia, huru-hara, gempa bumi, gunung meletus, penyakit flu-burung, penyakit SARS, racun Antraks, epidemik, kebakaran, banjir, tornado, typhoon, eksplosif, banjir lumpur, aksi dari serangan teroris, *suicide bombing* / bunuh diri, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah baik tertulis maupun tidak tertulis, perubahan kebijakan pemerintah, gerakan politik, kudeta dalam pemerintahan, demonstrasi, belum adanya peraturan pemerintah yang mengatur, gugatan pada Sertipikat tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, gugatan yang tidak beralasan pada **Tanah Bersama** atau tanah lainnya di lingkungan **Sub Komplek** atau **Komplek, Kluster, Blok, Tower** (misalnya karena mafia tanah) (mafia tanah), jatuhnya kapal terbang atau helikopter, kecelakaan sosial, bencana alam dan kematian/kecelakaan atas karyawan-karyawan perusahaan maupun afiliasinya.

22.2. Didalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 22.1, **Pada Pihak** secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan / berakhir atau paling sedikit akibat kerugian dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan dalam waktu yang secepat mungkin.

22.3. Dengan tidak mengesampingkan ketentuan Pasal 22.2 di atas, apabila terjadi suatu perubahan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dalam penafsirannya atau pelaksanaannya oleh pihak yang berwenang sehingga pemberian fasilitas/metode pembayaran angsuran melalui tunai bertahap yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** menjadi (i) melanggar ketentuan yang berlaku dan/atau (ii) menurut diskresi **PENERIMA PESANAN** terdapat konsekuensi-konsekuensi lanjutan apapun yang memberatkan dan/atau merugikan kegiatan usaha utama **PENERIMA PESANAN** selaku **PENGEMBANG** Properti, maka kewajiban **PENERIMA PESANAN** untuk memberi/mempertahankan fasilitas tunai bertahap kepada **PEMESAN** dengan sendirinya berakhir dan **PENERIMA PESANAN** berhak dengan pemberitahuan tertulis kepada **PEMESAN** meminta **PEMESAN** untuk segera melunasi kewajiban seluruh pembayaran yang seketika menjadi jatuh tempo. **PENERIMA PESANAN** berdasarkan pertimbangan sendiri dapat mengalihkan piutang kepada pihak ketiga tanpa memerlukan persetujuan **PEMESAN**.

Pelunasan dan/atau pembiayaan kembali atas kewajiban-kewajiban **PEMESAN** tersebut wajib telah diselesaikan oleh **PEMESAN** selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak pemberitahuan tertulis yang terkait disampaikan oleh **PENERIMA PESANAN**. Apabila pelunasan dan/atau pembiayaan kembali tersebut tidak diselesaikan dalam batas waktu yang ditentukan, **PEMESAN** dengan ini mengakui dan menyetujui bahwa **PENERIMA PESANAN** berhak untuk membatalkan **Penegasan Pemesanan** sesuai dengan ketentuan Pasal 10 dan melaksanakan hak-hak lain sebagaimana diatur dalam **Ketentuan dan Syarat**.

### Pasal 23 PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan, surat-surat, tawaran permintaan, persetujuan dan bentuk **Penegasan Pemesanan** lain selubung dengan **Penegasan Pemesanan** ini akan dilakukan secara tertulis dengan menggunakan sarana media sebagaimana ditentukan pada halaman depan **Penegasan Pemesanan** ini. Dalam hal terjadi perubahan alamat, maka wajib diberitahukan kepada pihak lainnya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat perubahan dilakukan. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak diberitahukan melalui media tersebut menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan perubahan.

Setiap pemberitahuan, surat-surat, tawaran, permintaan, persetujuan dan bentuk **Penegasan Pemesanan** lain



sehubungan dengan **Penegasan Pemesanan** ini dianggap telah di terima oleh pihak lainnya :

- (i) pada tanggal setelah 5 (lima) hari kerja sejak di poskannya apabila dikirim dengan surat tercatat atau sekejak diserahkan kepada perusahaan ekspedisi (kurir) dan cukup bila di tanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili **PENERIMA PESANAN** atau **PEMESAN**;
- (ii) pada hari dikirimkannya apabila dikirim melalui faksimili/email yang dikonfirmasi dengan tanda telah dikirim;
- (iii) tanda terima bukti pengiriman melalui jasa pengiriman merupakan bukti yang sah bahwa surat-surat maupun dokumen-dokumen telah diterima oleh **PEMESAN**.

#### Pasal 24 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 24.1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara **Para Pihak** sebagai akibat **Penegasan Pemesanan** dan/atau setiap dan seluruh **Penegasan Pemesanan** /dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari **Penegasan Pemesanan** dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka **Para Pihak** akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat tanpa ada campur tangan dari Pihak Ketiga maupun (termasuk namun tidak terbatas kepada seluruh media komersial apapun juga) dalam perselisihan tersebut yang dapat memperkeruh perselisihan. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai dalam waktu 60 (enam-puluh) hari setelah salah satu pihak memberitahikan kepada pihak lainnya secara tertulis adanya perselisihan dan perbedaan pendapat tersebut, maka **Para Pihak** setuju dan sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat dimana **PENERIMA PESANAN** berdomisili.  
**Para Pihak** menyetujui sepenuhnya untuk tidak memberitakan dan/atau memberitahukan perselisihan antara **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** kepada siapapun, umum/khalayak ramai melalui seluruh media apapun termasuk tetapi tidak terbatas kepada media televisi, media surat kabar, koran, majalah, radio, dan/atau media cetak lain-nya termasuk namun tidak terbatas kepada bahan promosi seperti flyers, spanduk, umbul-umbul, baliho, *outdoor billboard* dan lain-lainnya.  
**Para Pihak** saling menjamin kerahasiaan dari pada informasi dan data-data yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** kepada pihak maupun pada setiap saat untuk selamanya.
- 24.2. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan persidangan akan ditanggung oleh pihak yang mengajukan tuntutan.
- 24.3. **Penegasan Pemesanan** tunduk pada asas konsensualitas dan hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- 24.4. Sehubungan dengan ketentuan pasal 24.3 diatas maka, **PEMESAN** menyadari, mengetahui dan menyetujui bahwa hubungan **Para Pihak** dalam **Penegasan Pemesanan** bukan merupakan hubungan antara kreditor dengan debitur sehingga dalam kondisi apapun tidak ada hutang - piutang yang timbul dari **Penegasan Pemesanan**, sehingga tidak akan ada pengajuan gugatan pidana maupun gugatan perlit atau sebab apapun berdasarkan pelaksanaan **Penegasan Pemesanan**, sebagaimana diatur dalam Undang- undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

#### Pasal 25 KUASA-KUASA

Ketentuan mengenai kuasa-kuasa yang diberikan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** yang telah dinyatakan dalam **Ketentuan dan Syarat** ini, termasuk: (i) kuasa-kuasa untuk melaksanakan serah terima dan menandatangani seluruh dokumen sehubungan **BAST** sesuai ketentuan Pasal 6.6 **Ketentuan dan Syarat**; (ii) kuasa untuk mengatur proses pembentukan, tata cara dan aturan lain yang berkaitan dengan pembentukan **P3SR** termasuk pembentukan komite/perwakilan untuk membentuk **P3SR** sesuai ketentuan Pasal 20.2 dan 20.4 **Ketentuan dan Syarat**; serta (iii) kuasa untuk menandatangani **AJD** di hadapan **PPAT** atas nama **PEMESAN**, khususnya jika **PEMESAN** mengabaikan surat undangan dari **PENERIMA PESANAN** sesuai ketentuan Pasal 13.3 **Ketentuan dan Syarat**. (iv) kuasa-kuasa untuk menetapkan **Juran Pengelolaan dan Juran Dana Cadangan** sesuai dengan ketentuan Pasal 19.4 **Ketentuan dan Syarat**, berlaku sebagai kuasa yang sah dari **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**, sehingga dengan demikian mengikat **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN** tanpa diperlukan suatu surat kuasa terpisah lagi. Apabila diyoratkan surat kuasa secara terpisah, **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN** secara tegas memberlakukan **Ketentuan dan Syarat** ini sebagai surat



kuasa yang sah sertamengikat PEMESAN dan PENERIMA PEMESANAN untuk dilaksanakan sesuai ketentuan Ketentuan dan Syarat ini.

**PASAL 26**  
**KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

- 26.1. Ketentuan tentang kewajiban PEMESAN yang diatur dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum, akan tetapi tidak diatur dalam AJB yang akan ditandatangani oleh Para Pihak dihadapan PPAT akan tetap mengikat PEMESAN setelah penandatanganan AJB tersebut.
- 26.2. Dalam hal PEMESAN adalah warga negara atau badan hukum asing, maka Para Pihak setuju :
- a) PENERIMA PESANAN tidak menjamin bahwa PEMESAN dapat memiliki hak dengan Hak Guna Bangunan atas Tanah Bersama dan bahwa PEMESAN mengetahui bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku saat ini PEMESAN tidak dapat memiliki dengan hak tersebut.
  - b) Bahwa Para Pihak membuat Penegasan Pemesanan dengan pengertian bahwa Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Rurrah Sasus No. 20/2011 akan berubah dengan memberikan peluang kepada warga negara atau badan hukum asing dan bahwa pengaturan ini bersifat sementara adanya dan dengan memperhatikan Pasal 15.1 Ketentuan dan Syarat, PEMESAN dapat mengabdikan hak-haknya dalam Penegasan Pemesanan kepada pembeli warga negara Indonesia.
  - c) Jika PEMESAN memilikinya menikmati Unit dari pada memiliki hak kepemilikan yang sah maka kepemilikan Unit akan tetap berada pada PENERIMA PESANAN dengan suatu Penegasan Pemesanan tersendiri diantara Para Pihak.
  - d) Pajak-pajak dan biaya-biaya, serta ongkos-ongkos berkenaan dengan pengalihan hak atas Unit kepada PEMESAN atau wakil yang ditunjuk oleh PEMESAN atau kepada Pihak Ketiga yang membeli Unit tersebut menjadi tanggungan PEMESAN termasuk pajak yang timbul apabila hak kepemilikan tersebut tetap berada pada PENERIMA PESANAN, karena kelalaian PEMESAN.
- 26.3. Penegasan Pemesanan tidak berakhir dengan meninggalnya atau huburnya salah satu pihak, akan tetapi diteruskan dan beralih secara otomatis kepada ahli waris, penerus hak dan kewajiban atau pengganti hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal atau bubar. Ahli waris, penerus hak dan kewajiban atau pengganti hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal atau bubar menerima pengalihan atas hak dan kewajiban berdasarkan Ketentuan dan Syarat dan karenanya akan menjadi pihak dalam Penegasan Pemesanan menggantikan pihak yang meninggal.
- 26.4. Penegasan Pemesanan secara otomatis menggantikan seluruh kesepakatan Para Pihak baik yang dibuat secara tertulis diantaranya yang terdapat pada brosur maupun lisan yang telah ada sebelumnya termasuk tetapi tidak terbatas keterangan-keterangan yang diberikan oleh PENERIMA PESANAN dan/atau karyawan PENERIMA PESANAN dan/atau pihak-pihak yang terkait dengan PENERIMA PESANAN, dan memuat seluruh kesepakatan Para Pihak tentang pemesanan Unit dan Penegasan Pemesanan hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan di antara Para Pihak, kecuali yang secara jelas dinyatakan sebagai hak PENGEMBANG.
- 26.5. Para Pihak sepakat bahwa batalnya demi hukum atau pembatalan salah satu ketentuan dalam Penegasan Pemesanan tidak akan mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain di dalam Penegasan Pemesanan berikut lampiran-lampirannya, dan Para Pihak berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau yang dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah menurut hukum dan sejauh dan sedapat mungkin mencerminkan dan tujuan komersil dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.
- 26.6. Sekalipun PENERIMA PESANAN telah memberikan jaminan sepenuhnya kepada PEMESAN, akan tetapi mengingat kondisi secara umum usaha Real Estate yang beresiko terhadap tuntutan pihak ketiga dikemudian hari, dimana tuntutan pihak ketiga tersebut terhambat penyelesaiannya, maka PENERIMA PESANAN dengan itikad baik sampai dengan ditanda tangannya AJB menyatakan bertanggungjawab dan bersedia untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh PEMESAN kepada PENERIMA PESANAN ditambah dengan ganti rugi maksimal sebesar 3% (tiga persen) dari Harga. Dalam hal demikian, maka PEMESAN dengan itikad baik wajib untuk mengembalikan/menyorahkan kembali Unit kepada PENERIMA PESANAN dengan membebaskan PENERIMA PESANAN dari tuntutan pidana, perdata maupun berupa apapun juga dikemudian hari. Hak opsi untuk membatalkan



**Penegasan Pemesanan** ini sepenuhnya berada ditangan **PENERIMA PESANAN**.

- 26.7. **PENERIMA PESANAN** hanya mengakui **PEMESAN** sebagai pihak dalam **Penegasan Pemesanan** dan tidak mengakui pihak lain yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pemesanan **Unit** dalam **Penegasan Pemesanan** ini meskipun hal tersebut diakui oleh **PEMESAN**.
- 26.8. Semua lampiran pada **Penegasan Pemesanan** dan segala perubahannya merupakan bagian yang sah dan merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dari **Penegasan Pemesanan**.
- 26.9. **Penegasan Pemesanan** dibuat dalam Bahasa Indonesia dan setiap penafsiran dari **Penegasan Pemesanan** hanya dapat didasarkan kepada teks **Penegasan Pemesanan** Bahasa Indonesia. Adapun jika dibuat dalam bahasa lain hanya berfungsi sebagai referensi saja.
- 26.10. **PEMESAN** menjamin akan kebenaran dan keabsahan identitas **PEMESAN** sesuai dengan surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang diberikan serta keterangan-keterangan yang disampaikan kepada **PENERIMA PESANAN**.
- 26.11. **PEMESAN** juga berjanji dan terikat untuk menyampaikan, menjelaskan dan menyerahkan semua dokumen yang berisi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang melekat pada **Unit** kepada siapapun yang menerima pengalihan hak, kapanpun dilakukan, sekalipun sudah A/B, sudah Sertipikat atas nama **Pembeli** dan sudah berdiri **P3SR** sehingga Ketentuan-ketentuan dan Syarat-Syarat Utama ini beserta seluruh lampiran dari **Penegasan Pemesanan** tetap mengikat dan berlaku bagi **PEMESAN** dan pihak penerima pengalihan.
- 26.12. **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN** setuju dan sepakat untuk mengesampingkan seluruh ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan hukum yang berlaku sepanjang hal tersebut diperbolehkan demi tercapainya maksud dan tujuan **Penegasan Pemesanan**.
- 26.13. **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN** setuju dan sepakat bahwa **Penegasan Pemesanan** sudah menjelaskan secara detail dan lengkap mengenai produk dan tata cara pembayaran. Apabila ada perbedaan antara dokumen-dokumen pemasaran termasuk brosur-brosur marketing yang dibuat sebelumnya oleh **PENERIMA PESANAN** dengan **Penegasan Pemesanan** (termasuk lampiran- lampirannya), Para Pihak dengan ini setuju bahwa yang akan berlaku dan mengikat terhadap Para Pihak adalah **Penegasan Pemesanan** ini (termasuk lampiran-lampirannya). Dengan demikian **PEMESAN** untuk saat ini dan dikemudian hari melepaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan dan/atau gugatan terkait dengan keberlakuan dokumen-dokumen pemasaran termasuk brosur-brosur marketing tersebut.

#### Pasal 27 PENUTUP

**PEMESAN** telah membaca, mengerti, mengetahui dan menyetujui seluruh isi dalam **Penegasan Pemesanan** berikut pasal-pasal dalam **Ketentuan dan Syarat** ini serta seluruh lampiran-lampirannya sebagai satu kesatuan.

----- 000 -----