



**IHZA & IHZA**  
LAW FIRM  
SCBD - BALI OFFICE

## ***PROPERTY WORKSHOP***

**ASPEK-ASPEK HUKUM YANG PERLU DIPERHATIKAN UNTUK  
MENCEGAH DAN MENGATASI PERMASALAHAN-  
PERMASALAHAN HUKUM PADA PENYELENGGARAAN KEGIATAN  
USAHA DI BIDANG PROPERTI**

Rabu, 31 Mei 2023

Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, S.H., M.Sc.

**IHZA & IHZA LAW FIRM SCBD – BALI OFFICE**

# PENDAHULUAN

- Pelaku usaha di bidang properti wajib memahami berbagai peraturan perundang-undangan berkenaan dengan penyelenggaraan kegiatan di bidang properti. Memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku membantu pelaku usaha properti untuk menjalankan kegiatan bisnis sesuai dengan hukum yang berlaku. Pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang serius, termasuk denda, sanksi, atau bahkan tuntutan pidana.
- Peraturan perundang-undangan di bidang properti sering kali bertujuan untuk melindungi konsumen. Dengan memahami peraturan ini, pelaku usaha dapat memastikan bahwa mereka memberikan layanan yang adil, jujur, dan aman bagi konsumen mereka. Hal ini mencakup aspek seperti penyelesaian sengketa, hak-hak penyewa, persyaratan keamanan bangunan, dan lain sebagainya.
- Peraturan perundang-undangan juga berperan dalam memastikan bahwa kegiatan bisnis di bidang properti dilakukan dengan tertib. Ini meliputi aspek perizinan, pembangunan, perencanaan tata ruang, dan peraturan zonasi. Memahami peraturan ini membantu pelaku usaha untuk menghindari masalah dan konflik dengan pemerintah setempat serta membangun reputasi yang baik.

# PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT PROPERTI PASCA BERLAKUNYA UU CIPTA KERJA


- Setelah penerbitan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 *jo.* Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja ("**UU Cipta Kerja**"), pemerintah telah merancang sejumlah peraturan pelaksana untuk setiap sektor usaha yang terdampak oleh payung kerangka hukum yang baru ini.
- Terkait sektor properti dan konstruksi, saat ini telah diundangkan peraturan pelaksana berikut:
  1. Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  2. Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
  3. Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
  4. Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 6 Tahun 2017 tentang Arsitek;
  5. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  6. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

# KEWAJIBAN PEMENUHAN ASPEK PERIZINAN BAGI PELAKU USAHA PROPERTI


- Pelaku usaha di bidang properti wajib memiliki berbagai perizinan untuk menyelenggarakan kegiatan di bidang properti, termasuk perizinan yang berkaitan dengan pendirian dan pemanfaatan gedung.
- Perizinan diperlukan untuk memastikan bahwa gedung yang dibangun atau digunakan untuk kegiatan properti memenuhi standar keamanan dan keselamatan yang ditetapkan oleh pemerintah. Proses perizinan ini melibatkan penilaian terhadap struktur bangunan, sistem pemadam kebakaran, kelengkapan instalasi listrik, dan aspek keamanan lainnya. Dengan adanya perizinan ini, risiko kecelakaan atau kebakaran dapat diminimalkan, sehingga melindungi penghuni dan pengguna gedung.
- Perizinan adalah bagian dari kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha properti. Kegiatan pembangunan dan penggunaan gedung tanpa perizinan yang sesuai dapat dianggap ilegal, dan pelaku usaha dapat dikenai sanksi hukum yang berlaku. Oleh karena itu, memiliki perizinan yang lengkap dan sah adalah penting untuk menjaga kepatuhan terhadap hukum dan mencegah masalah hukum di masa depan.

# PERIZINAN PEMBANGUNAN GEDUNG

- Berdasarkan PP 16/2021, dalam melakukan pembangunan gedung, diperlukan perizinan berupa Persetujuan Bangunan Gedung ("**PBG**") dan Sertifikat Laik Fungsi ("**SLF**"):
  - PBG adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah atau pemerintah pusat kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai standar teknis bangunan gedung yang berlaku.
  - SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah atau pemerintah pusat untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum bangunan gedung tersebut dimanfaatkan.
- Dalam PP 16/2021, pemerintah menghapus status Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja).
- Di dalam PP tersebut telah dijelaskan bahwa untuk dapat memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memenuhi dua persyaratan yaitu mempunyai dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.
- SLF diterbitkan pemerintah setelah inspeksi tahap terakhir yang menyatakan bangunan gedung memenuhi standar teknis bangunan gedung.



HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN  
DALAM MEMBUAT PERJANJIAN DENGAN  
PIHAK-PIHAK KETIGA (*TENANT, VENDOR,*  
*CUSTOMER, DAN LAIN-LAIN*)



## A. MEMPERHATIKAN BAHASA PADA KONTRAK

- Bahasa kontrak memiliki risiko terkait interpretasi. Ini merupakan sebuah fakta penting terkait kontrak konstruksi yang menyatakan berbagai kesepakatan antara kedua belah pihak secara tertulis. Untuk menghindari konflik dan sengketa, para pihak yang terlibat dianjurkan untuk menyusun kontrak konstruksi dengan bahasa yang sederhana, lugas dan tepat menggambarkan ketentuan yang mereka sepakati bersama.
- Adanya perbedaan interpretasi terhadap isi kontrak disebabkan di antaranya karena tidak semua kata, istilah, kalimat yang menunjukkan suatu kaidah, hubungan atau peristiwa hukum yang dikemukakan secara tertulis dalam suatu kontrak itu sudah jelas dan mudah dipahami sehingga muncul potensi ambiguitas. Atau dengan kata lain, potensi munculnya ambiguitas akan selalu ada dalam kontrak konstruksi.
- Untuk menyikapi permasalahan ambiguitas dalam kontrak konstruksi adalah dengan meminimalkan potensi munculnya ambiguitas dalam kontrak konstruksi. Ini dapat dilakukan dengan membuat kontrak konstruksi dengan bahasa yang jelas, sederhana dan tepat. Hal ini dapat tercapai apabila para pihak menggunakan konsultan hukum (*lawyer*) dalam proses penyusunannya.
- Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan, Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam perjanjian.

## B. MEMPERHATIKAN KELENGKAPAN KLAUSUL PADA KONTRAK (I)

- **Pertama**, identitas para pihak yang berkontrak. Syarat ini lazim ditemukan dalam kontrak-kontrak lain karena harus jelas siapa subjek yang melakukan hubungan hukum tersebut. Identitas setidaknya memuat nama, alamat, kewarganegaraan, domisili, dan kewenangan membubuhkan tanda tangan.
- **Kedua**, rumusan pekerjaan. Bagian ini harus merumuskan secara jelas dan rinci mengenai apa yang akan dikerjakan, lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu proyek. Dalam praktik, penambahan waktu pekerjaan tetap dimungkinkan asalkan disepakati lebih dahulu para pihak.
- **Ketiga**, masa pertanggungan dan/atau pemeliharaan, yang memuat jangka waktu pertanggungan atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa. Syarat ini berkaitan dengan asuransi proyek konstruksi, dengan asumsi ada kemungkinan kegagalan atau kejadian di luar perkiraan.
- **Keempat**, gambaran tentang tenaga ahli, baik mengenai jumlah, kualifikasi keahlian, dan klasifikasi pekerjaan jasa konstruksi yang akan dilakukan.
- **Kelima**, hak dan kewajiban para pihak. Misalnya, di satu sisi pengguna jasa berhak untuk memperoleh hasil konstruksi; di sisi lain berkewajiban memenuhi isi perjanjian seperti membayar penyedia jasa.



## B. MEMPERHATIKAN KELENGKAPAN KLAUSUL PADA KONTRAK (2)

- **Keenam,** cara pembayaran. Dalam kontrak harus diatur bagaimana pembayaran proyek dilakukan. Bisa jadi ada kemungkinan pembayaran di muka, memakai cicilan, harus menggunakan bank, dan lain-lain. Klausul ini memberikan kepastian kepada para pihak.
- **Ketujuh,** aturan mengenai cedera janji (wanprestasi). Kontrak harus memuat tanggung jawab salah satu pihak jika isi perjanjian tidak dilaksanakan sesuai apa yang disepakati. Penting juga memuat apa yang masuk lingkup cedera janji.
- **Kedelapan,** klausul penyelesaian sengketa. Kontrak harus memuat mekanisme penyelesaian sengketa yang akan ditempuh para pihak jika terjadi sengketa. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi bisa lewat pengadilan atau penyelesaian di luar pengadilan (*out of court settlement*).
- **Kesembilan,** pemutusan kontrak kerja konstruksi. Jika salah satu pihak tidak menyelesaikan kewajiban, terbuka peluang pemutusan kontrak secara sepihak. Dalam konteks ini, kontrak jasa konstruksi sebaiknya memuat ketentuan pemutusan kontrak kerja.
- **Kesepuluh,** kondisi-kondisi yang dikualifikasi sebagai keadaan memaksa atau *force majeure*. Ini adalah kejadian yang timbul di luar kehendak para pihak dan menimbulkan implikasi pada pekerjaan jasa konstruksi. Misalnya, banjir atau gempa bumi.

## B. MEMPERHATIKAN KELENGKAPAN KLAUSUL PADA KONTRAK (3)

- **Kesebelas**, klausul mengenai kegagalan bangunan. Isinya tentang kewajiban para pihak (penyedia jasa dan pengguna jasa) jika terjadi kegagalan bangunan.
- **Kedua belas**, klausul mengenai perlindungan pekerja. Para pekerja yang mengerjakan jasa konstruksi seharusnya dilindungi dalam rangka keselamatan dan kesehatan kerja. Klausul ini bisa merujuk pada UU Ketenagakerjaan dan peraturan keselamatan kerja.
- **Ketiga belas**, klausul mengenai pemenuhan kewajiban yang berkenaan dengan lingkungan, seperti Amdal.

## C. PENTINGNYA KLAUSUL KEADAAN KAHAR (*FORCE MAJEUR*) (I)

- Klausul keadaan kahar (*force majeure*) dalam kontrak adalah ketentuan yang menyediakan perlindungan bagi pihak-pihak yang terikat dalam kontrak jika terjadi kejadian di luar kendali mereka yang menghalangi atau mengganggu pelaksanaan kontrak. Klausul ini penting karena:
  1. **Mengatasi Kejadian Tidak Terduga:** Kejadian tak terduga, seperti bencana alam, perang, kerusuhan, atau peristiwa lain di luar kendali pihak-pihak yang terikat dalam kontrak, dapat mengganggu atau bahkan menghentikan pelaksanaan kontrak. Klausul *force majeure* memberikan perlindungan kepada pihak-pihak tersebut dengan mengakui bahwa mereka tidak bertanggung jawab atas pelanggaran kontrak yang disebabkan oleh kejadian yang tidak dapat mereka kendalikan.
  2. **Menghindari Pertanggungjawaban yang Tidak Adil:** Tanpa klausul *force majeure*, pihak yang terikat dalam kontrak dapat terjebak dalam kewajiban yang tidak adil jika terjadi kejadian di luar kendali mereka yang secara signifikan menghambat pelaksanaan kontrak. Klausul ini membantu menghindari situasi di mana pihak-pihak harus bertanggung jawab atas pelanggaran yang disebabkan oleh keadaan yang tidak dapat mereka kendalikan atau diperkirakan sebelumnya.

## C. PENTINGNYA KLAUSUL KEADAAN KAHAR (*FORCE MAJEUR*) (2)

- 3. Mengatur Konsekuensi Hukum:** Klausul *force majeure* mengatur konsekuensi hukum yang terkait dengan kejadian *force majeure*. Biasanya, dalam kasus kejadian *force majeure*, pihak-pihak yang terikat dalam kontrak dibebaskan dari kewajiban pelaksanaan kontrak atau diberikan kelonggaran waktu tambahan untuk memenuhi kewajiban mereka. Klausul ini juga dapat mengatur prosedur untuk memberi pemberitahuan, bukti, atau persyaratan lain yang harus dipenuhi ketika mengklaim keadaan *force majeure*.
- 4. Kepastian dan Kepuasan Pihak-Pihak Terkait:** Klausul *force majeure* memberikan kepastian dan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak. Pihak-pihak dapat merencanakan lebih baik dan melindungi diri dari risiko yang timbul dari kejadian tak terduga. Klausul ini juga dapat membantu dalam menjaga hubungan baik antara pihak-pihak kontrak dengan mengakui bahwa kejadian di luar kendali mereka dapat mempengaruhi pelaksanaan kontrak tanpa mengabaikan kewajiban mereka secara keseluruhan.
- 5. Kesepakatan dalam Negosiasi Kontrak:** Klausul *force majeure* sering kali menjadi bagian penting dalam negosiasi kontrak. Pihak-pihak dapat menentukan bagaimana kejadian *force majeure* akan didefinisikan, jenis kejadian yang akan mencakup, dan konsekuensi hukum yang berlaku. Klausul ini memberikan kesempatan bagi pihak-pihak untuk menyesuaikan perlindungan mereka sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka dalam konteks kontrak yang spesifik.

## D. MEMPERHATIKAN PILIHAN PENYELESAIAN SENGKETA

- Para pembuat kontrak haruslah menegaskan di dalam kontrak yang dibuatnya bagaimana cara penyelesaian apabila pada akhirnya terjadi suatu sengketa. Ketiadaan klausul yang mengatur secara tegas tentang penyelesaian sengketa akan berakibat pada berlarut-larutnya sengketa tersebut karena para pihak harus terlebih dahulu menyetujui bagaimana cara/mekanisme penyelesaiannya.
- Apabila suatu persoalan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat, para pihak dapat mengajukan penyelesaian sengketa yang mereka hadapi melalui jalur pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan (non litigasi). Sengketa yang diselesaikan di luar pengadilan dapat melalui lembaga arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa (*alternative dispute resolution*).
- Pilihan Lembaga peradilan negara (penyelesaian secara litigasi) dengan ketentuan penyelesaian sengketa ini menggunakan serangkaian proses persidangan (hukum acara) yang telah ditentukan. Di Indonesia terdapat 3 (tiga) jenjang pengadilan, yaitu: (1) Pengadilan Negeri atau peradilan tingkat pertama; (2) Pengadilan Tinggi atau peradilan tingkat banding; dan (3) Mahkamah Agung atau peradilan tingkat akhir.
- Putusan hakim yang final dalam arti dapat dilaksanakan disebut sebagai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*final and binding*). Apabila putusan ini tidak ditaati pelaksanaannya oleh pihak yang kalah, maka pihak yang menang dapat meminta bantuan penegak hukum untuk melaksanakan pelaksanaan putusan tersebut (eksekusi putusan).



PENANGANAN TERHADAP KELUHAN  
*CUSTOMER/MEDIA HANDLING*



## A. KELUHAN CUSTOMER (I)

- Dalam menjalankan usaha properti, sangat dimungkinkan adanya keluhan dari *customer*/pelanggan atas penyediaan jasa ataupun layanan yang diberikan oleh pelaku usaha properti. Adapun keluhan-keluhan tersebut di antaranya ialah:
  1. **Masalah Perbaikan dan Pemeliharaan:** Keluhan ini berkaitan dengan ketidakpuasan pelanggan terhadap perbaikan atau pemeliharaan properti yang mereka sewa atau miliki. Contohnya termasuk keterlambatan dalam memperbaiki kerusakan, kualitas pekerjaan yang buruk, atau ketidakresponsifan pihak pengelola properti terhadap permintaan perbaikan.
  2. **Ketidakpuasan dengan Fasilitas atau Layanan:** Pelanggan dapat mengeluhkan masalah terkait fasilitas atau layanan yang disediakan oleh pengelola properti, seperti fasilitas umum yang kurang terawat, gangguan fasilitas seperti air mati atau listrik mati, kebersihan yang buruk, atau kurangnya layanan yang dijanjikan.
  3. **Ketidaksesuaian dengan Perjanjian Kontrak:** Pelanggan dapat memiliki keluhan terkait dengan ketidaksesuaian antara apa yang dijanjikan dalam kontrak properti dan apa yang diberikan oleh pihak pengelola. Contoh keluhan termasuk peningkatan sewa yang tidak sesuai dengan kesepakatan, perubahan fasilitas yang tidak diinformasikan sebelumnya, atau penundaan penyerahan properti.

## A. KELUHAN CUSTOMER (2)

4. **Kualitas Bangunan atau Pekerjaan Konstruksi:** Jika pelanggan membeli properti baru atau dalam proses pembangunan, mereka dapat memiliki keluhan terkait kualitas bangunan atau pekerjaan konstruksi. Keluhan ini meliputi cacat struktural, kerusakan yang terjadi pada bangunan baru, atau ketidaksesuaian dengan standar kualitas yang dijanjikan.
  5. **Ketidakpuasan dengan Pengelola Properti atau Agensi:** Pelanggan dapat mengalami ketidakpuasan dengan pelayanan yang diberikan oleh pengelola properti atau agensi yang bertanggung jawab. Contohnya termasuk kurangnya respons atau komunikasi yang buruk, ketidakprofesionalan dalam menangani masalah, atau kurangnya dukungan atau bantuan saat dibutuhkan.
  6. **Ketidakpuasan dengan Proses Penyewaan atau Pembelian:** Pelanggan dapat memiliki keluhan terkait dengan proses penyewaan atau pembelian properti, seperti ketidakjelasan atau ketidakkonsistenan dalam kontrak, kesalahan administrasi, biaya tersembunyi, atau perlakuan yang tidak adil dalam proses tersebut.
- Setiap keluhan dari pelanggan properti harus ditangani secara serius dan dengan responsif oleh pihak pengelola atau agensi properti. Penting untuk memberikan saluran komunikasi yang baik dan menanggapi keluhan pelanggan dengan cara yang proaktif dan memadai guna mempertahankan kepuasan pelanggan.



## B. PENANGANAN KELUHAN CUSTOMER (I)

- Penanganan keluhan sebagaimana dijelaskan sebelumnya dapat dilakukan penanganan dengan cara-cara sebagai berikut:
  1. **Negosiasi, Perundingan (Mediasi), dan Arbitrase:** Dalam hal *customer*/pelanggan properti tersebut menyampaikan keluhannya secara tertutup dengan langsung menyampaikannya kepada pelaku usaha, maka dapat dilakukan penyelesaian melalui negosiasi, mediasi, dan arbitrase;
  2. **Menggunakan Hak Jawab dan Siaran Pers (Press Release):** Apabila *customer*/pelanggan properti tersebut menyampaikan keluhannya melalui media massa, maka pelaku usaha properti dapat menanggapiya melalui sarana hak jawab ataupun membuat suatu siaran pers (*press release*). Penanganan dengan cara tersebut diperlukan sebagai upaya untuk menyuguhkan opini yang berimbang kepada publik secara luas. Selain itu, tujuan dibuatnya hak jawab dan *press release* yaitu untuk meningkatkan visibilitas dan pemberitaan serta membangun citra dan reputasi;
  3. **Pelaporan Polisi:** Dalam hal keluhan yang disampaikan *customer*/pelanggan properti itu di luar koridor ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang mana sifatnya mengganggu, maka pelaku usaha properti dapat melakukan upaya hukum berupa laporan kepada pihak kepolisian. Upaya ini dilakukan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*).

## B. PENANGANAN KELUHAN CUSTOMER (2)

Penyelesaian Non Litigasi		Penyelesaian Litigasi	
Kelebihan	Kekurangan	Kelebihan	Kekurangan
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Efisiensi biaya</li><li>2. Fleksibilitas</li><li>3. Kerahasiaan</li><li>4. Hubungan yang lebih baik</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tidak ada keputusan mengikat</li><li>2. Keterbatasan penegakan hukum</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Putusan mengikat</li><li>2. Proses yang terstruktur</li><li>3. Pengungkapan informasi</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Memakan waktu yang lama</li></ol>



# CONTOH KASUS PERMASALAHAN HUKUM DI SEKTOR PROPERTI



# KECELAKAAN GEDUNG BURSA EFEK INDONESIA

- PT First Jakarta Internasional (“**PT FJI**”) merupakan pemilik Gedung Bursa Efek Indonesia Tower I dan Tower II (“**Gedung BEI**”). Di dalam gedung tersebut terdapat perusahaan-perusahaan penyewa (*tenant*). Pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2018, terjadi musibah berupa robohnya sebagian lantai *mezzanine* Gedung BEI yang menyebabkan karyawan perusahaan penyewa (*tenant*) mengalami cedera dan/atau luka-luka akibat peristiwa musibah tersebut.
- Atas hal itu, PT FJI selaku pemilik gedung dengan itikad baik bersedia untuk menanggung biaya pengobatan dan perawatan terhadap korban termasuk di antaranya karyawan perusahaan penyewa (*tenant*) yang terkena musibah.
- Peristiwa robohnya Gedung BEI merupakan suatu peristiwa yang terjadi di luar kuasa, kehendak dan keinginan dari PT FJI maupun perusahaan penyewa, namun daripada itu PT FJI menyatakan bersedia untuk menanggung biaya pengobatan dan perawatan karyawan perusahaan penyewa yang mengalami cedera dan atau luka-luka. PT FJI dan perusahaan penyewa menandatangani perjanjian rekonsiliasi.
- PT FJI menanggung biaya pengobatan dan perawatan dilaksanakan melalui perusahaan penyewa selaku pemberi kerja para karyawan dimaksud agar sejalan sebagaimana diatur dalam Permenaker No. 26 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Program Jaminan Kecelakaan Kerja, Jaminan Kematian dan Jaminan Hari Tua Bagi Peserta Penerima Upah.

# A. MASALAH PERIZINAN DAN SERTIFIKASI

## Perkara Nomor 089/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar

- **Latar Belakang**

- PT Mitra Prima Sejahtera selaku Tergugat tidak mengurus IMB dan sertifikat-sertifikat lain terkait kepemilikan atas unit-unit rumah susun. Padahal, unit-unit apartemen sudah dibeli dengan lunas oleh Para Penggugat.
- Ternyata HGB tanah apartemen tersebut telah dijaminkan kepada bank dan ternyata tanah tersebut belum dibayar lunas kepada pemilik tanah sebelumnya

- **Pertimbangan Hakim**

- Majelis Hakim menimbang bahwa Tergugat terbukti telah lalai atau mengabaikan serta lari dari tanggung jawabnya terhadap Pemilik/Penghuni Rumah Susun yang telah melakukan kewajibannya dengan baik dan membuat Penggugat harus melunasi tanah tersebut dari pemilik sebelumnya dan hutang dari Tergugat.
- Tergugat sudah sepantasnya mengganti rugi semua biaya tersebut kepada Penggugat

## B. MASALAH PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

### Perkara Nomor 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

- **Latar Belakang**

- PT Global Medan Townsquare (pengembang) selaku Tergugat, digugat oleh Penghuni karena telah intervensi dan ikut campur dalam pembentukan AD/ART Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ("**PPPSRS**") Apartemen Cambridge Medan.
- Tergugat membuat draf AD/ART tanpa persetujuan Penggugat sebagai penghuni.

- **Pertimbangan Hakim**

- Tergugat bukanlah pihak yang berwenang untuk mengadakan Rapat Pembentukan PPPSRS Cambridge Medan tetapi seharusnya hanya memfasilitasi Rapat Pembentukan PPPSRS tersebut.

## C. MASALAH HAK TANGGUNGAN BATAL DEMI HUKUM

### **Yurisprudensi MA RI Nomor 692 K/PDT/2012**

- Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap jual beli tanah objek sengketa antara Yuswar Yusuf dengan Susanan S. sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Agustus 2006 adalah batal demi hukum.
- Oleh karena jual beli tanah objek sengketa dinyatakan batal demi hukum, maka pembebanan hak tanggungan atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik oleh Susana Sutandi kepada Bank UOB adalah tidak sah sehingga tidak dapat dilaksanakan lelang eksekusi.

# IHZA & IHZA

LAW FIRM  
SCBD - BALI OFFICE

# TERIMA KASIH

## **Jakarta**

District 8 SCBD  
Prosperity Tower Lantai 19F  
Jalan Senopati Dalam No. 8B, Jakarta 12190 – Indonesia  
Phone: (+62 21) 5011 2006

## **Bali**

Nakula Square, Jalan Nakula No. 99x-Seminyak, Kuta  
Badung, Bali 80361 – Indonesia  
Phone: (+62 361) 472 7325 | Fax: (+62 361) 472 7326

[www.ihzalawfirm.com](http://www.ihzalawfirm.com)  
[partner@ihzalawfirm.com](mailto:partner@ihzalawfirm.com)

**Yusril Ihza Mahendra** (Ketua Persekutuan/Managing Director)  
**Kenia Mahendra** (Direktur) 0853 9999 9172  
**Farid Abdurrahman** (General Manager) 0812 8248 5517  
**Poppy** (General Secretary) 0812 912 2131