


MS & PARTNERS LAW OFFICE NEWSLETTER

# FIAT JUSTITIA

01 | Februari | 2016



**LARANGAN BAGI PENGEMBANG  
APARTEMEN/RUMAH SUSUN  
UNTUK MENARIK DANA DARI  
KONSUMEN LEBIH DARI 80%**

## LARANGAN BAGI PENGEMBANG APARTEMEN/RUMAH SUSUN UNTUK MENARIK DANA DARI KONSUMEN LEBIH DARI 80%

[www.msp-lawoffice.com](http://www.msp-lawoffice.com)

For further information please contact

**Marsel Tampubolon**

*Managing Partner*

081283508720

(021) 29912275

marsel.tampubolon@msp-lawoffice.com

*Office:*

Epicentrum Walk Building,  
7th Floor, Section B717  
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan  
Jakarta Selatan, 12940  
Indonesia

Tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok di dalam kehidupan. Hal itu tercermin pada bertumbuhnya pembangunan tempat tinggal bagi masyarakat, baik berbentuk perumahan (*landed house*) ataupun yang berbentuk rumah susun walaupun di dalam kondisi ekonomi seperti saat ini. Seiring dengan bertumbuhnya dunia properti tersebut, lembaga pembiayaan juga berlomba untuk memberikan terobosan-terobosan bagi konsumen dalam memiliki tempat tinggal idamannya.

### Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Dasar hukum tentang perumahan adalah Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (“**UU 1/2011**”). Salah satu ketentuan di dalam UU 1/2011 yang perlu diperhatikan oleh pihak pengembang/developer yang berbentuk badan hukum (“**Developer**”) dan pihak konsumen (“**Konsumen**”), khususnya bagi Konsumen yang ingin dan/atau mampu membayar unit rumah/rumah susunnya dengan cara tunai keras, adalah ketentuan Pasal 45 UU 1/2011 yang berbunyi:

*“Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).”*

Sedangkan ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU 1/2011 menyebutkan, bahwa *Perjanjian pendahuluan jual beli (“PPJB”) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:*

- a. Hal yang diperjanjikan;
- b. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- d. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Developer tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum mendapat kepastian atas hal yang diperjanjikan (tercantum dalam PPJB), kepemilikan izin

[www.msp-lawoffice.com](http://www.msp-lawoffice.com)

For further information please contact

**Marsel Tampubolon**

Managing Partner

081283508720  
(021) 29912275  
marsel.tampubolon@msp-lawoffice.com

**Office:**

Epicentrum Walk Building,  
7th Floor, Section B717  
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan  
Jakarta Selatan, 12940  
Indonesia

mendirikan bangunan induk, Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.

**Sanksi Pidana Bagi Yang Melanggar**

Ketentuan Pasal 45 UU 1/2011 kembali ditegaskan di dalam Pasal 138 UU 1/2011 mengatur bahwa

*“Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.”*

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 155 UU 1/2011, pelanggaran terhadap ketentuan tersebut di atas dapat dikenakan pidana kurungan atau denda, yang selengkapnya berbunyi:

*“Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).”*

**Disclaimer:**

MS & Partners Law Office Buletin berisi tulisan-tulisan yang ditulis oleh lawyer-lawyer dari MS & Partners Law Office, bukan merupakan nasehat resmi dan tidak dapat dijadikan acuan resmi untuk keputusan investasi atau bisnis. MS & Partners Law Office adalah sebuah kantor hukum yang terdiri dari lawyer yang berdedikasi, berpengalaman di dunia hukum, dan menguasai bidangnya. Visit our Website: [www.msp-lawoffice.com](http://www.msp-lawoffice.com).