

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT Alam Sutera Realty Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti atau real estat. Perusahaan ini mengembangkan dan mengelola properti seperti tempat tinggal atau hunian, tempat usaha komersial, tempat industri dan pusat perbelanjaan, perkantoran serta tempat rekreasi. Tempat tinggal atau hunian dapat disebut juga sebagai rumah. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka (7) disebutkan bahwa, “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.” Adapun pada Pasal 1 angka (8) disebutkan bahwa, “Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.”

PT Alam Sutera Realty Tbk juga mengelola kawasan industri, yaitu kawasan tempat terpusatnya kegiatan industri lengkap dengan sarana dan prasarana penunjang. Selain itu juga mengelola pusat perbelanjaan, berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, Dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Swalayan, Pasal 1 Angka (4), “Pusat Perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal yang dijual atau disewakan kepada Pelaku Usaha untuk dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan Perdagangan Barang.”

Adapun pengelolaan properti perkantoran (kantor), menurut KBBI, kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan atau disebut juga sebagai tempat bekerja. Dan pengelolaan tempat rekreasi, menurut Peraturan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor PM.91/HK.501/MKP/2010 Tentang Tata Cara Pendaftaran Usaha Penyelenggaraan Kegiatan Hiburan dan Rekreasi, Pasal 1 Angka (8), “Taman rekreasi adalah usaha yang menyediakan tempat dan fasilitas untuk berekreasi dengan bermacam-macam atraksi.”

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang termasuk dalam pengertian developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. Dalam UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 Angka (6), “Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.”

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹ Pada Pasal 19 ayat (2), “Penyelenggaraan

¹ Direktorat Jenderal Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Rencana Strategis Direktorat Rumah Umum dan Komersial 2020-2024*. (Jakarta: Direktorat Rumah Umum dan Komersial, 2020), hal. 3

rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Pelaksanaan bisnis sebagai developer perumahan, PT Alam Sutera Realty berkaitan erat dengan perjanjian-perjanjian dengan obyek berupa tanah, rumah, dan semua hal yang terkait dengan pembangunan perumahan. Setiap kegiatannya sebagai developer akan menyangkut perjanjian seperti perjanjian perikatan jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerjasama, dan lain-lain. Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara adalah: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Perjanjian (terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*) merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain ataupun kedua belah pihak saling berjanji satu sama lain untuk melaksanakan sesuatu hal.

Para pihak dalam suatu perjanjian yang diadakan dan telah sepakat mengenai apa yang disepakati berupa apa yang diperjanjikan harus dilaksanakan, hal tersebut dinamakan dengan “prestasi”, prestasi dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, ataupun tidak melakukan suatu perbuatan. Perjanjian juga berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dalam arti para pihak telah terikat pada perjanjian itu sehingga kedua belah pihak harus tunduk serta wajib bertindak dan bersikap sesuai dengan perjanjian tersebut. Perjanjian sebagaimana terdapat dalam KUHPerdara Buku III,

Pasal 1338 terdapat ketentuan mengenai asas kebebasan berkontrak, yaitu “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Artinya kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian bebas menerjemahkan poin-poin dalam kesepakatan asalkan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan dan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPerdata.

Selain itu, dalam suatu perjanjian hal lain yang perlu diperhatikan adalah mengenai syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdata. Disebutkan bahwa, “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. suatu pokok persoalan tertentu, 4. suatu sebab yang tidak terlarang.” Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif, syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

Sebagai developer yang kegiatan utamanya adalah transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, tentunya akan timbul suatu perjanjian dimana terdapat persetujuan antara para pihak yang saling mengikatkan diri. Pengikatan diri ini berupa salah satu pihak melakukan penyerahan suatu objek dan pihak lainnya

akan melakukan pembayaran sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya seperti yang terdapat pada KUHPerdara Pasal 1457. Perjanjian tersebut nantinya akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya, dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli.

PT Alam Sutera Tbk sebagai pihak developer, berkaitan erat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat PPJB) atau perjanjian lainnya yang dibuat guna meminimalisir terjadinya konflik antara kedua belah pihak dan menegaskan apa saja hak dan kewajiban antara para pihak. PPJB yang dibuat oleh pihak PT Alam Sutera Realty ini merupakan akta notaris. Dalam PPJB tersebut memuat para pihak, objek yang diperjanjikan, jangka waktu perjanjian, kewajiban para pihak (pihak pertama dan pihak kedua) secara rinci, hak-hak para pihak, pemasaran, pemberian kuasa, larangan, pernyataan dan jaminan, jangka waktu penyelesaian pembangunan dan infrastruktur, laporan keuangan, bentuk kerjasama dan pajak-pajak, *force majeure*, berakhirnya perjanjian, pihak pengganti, komunikasi, ketentuan-ketentuan lain, dan domisili, dan sebagainya.

Dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut tentunya ada pihak atau divisi yang bertanggung jawab atas pembuatan serta isi-isi dari perjanjian tersebut. Di PT Alam Sutera Realty Tbk, perjanjian-perjanjian itu dibuat oleh *Corporate Legal Department*². Departemen *Corporate Legal* ini bukan hanya menangani kegiatan jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain, perusahaan induk yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk saja melainkan juga menangani kegiatan terkait dari anak-anak perusahaannya. Praktik bisnis perjanjian properti atau real estat di

² PEN. Departemen Hukum Korporasi di PT Alam Sutera Realty Tbk menggunakan Bahasa Inggris yaitu *Corporate Legal Department*.

PT Alam Sutera Tbk inilah yang kemudian Penulis tetapkan sebagai rumusan masalah di dalam Laporan Magang Penulis. Praktik perjanjian tidak hanya dilakukan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk, tetapi juga dilakukan oleh anak-anak perusahaan yaitu PT Alfa Goldland Realty, PT Delta Mega Persada, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Nusa Cipta Pratama, PT Duta Realtindo Jaya, PT Duta Prakarsa Development, dengan demikian penulis juga menetapkan perjanjian kerjasama yang dilakukan anak perusahaan dengan pihak ketiga sebagai rumusan masalah Laporan Magang Penulis.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis akan membahas mengenai PERJANJIAN JUAL BELI OLEH PT ALAM SUTERA REALTY TBK DENGAN PEMBELI REAL ESTATE DI KECAMATAN SERPONG, KOTA TANGERANG SELATAN.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik perjanjian jual beli antara PT Alam Sutera Realty Tbk dan anak perusahaan dengan pembeli *real estate*?
2. Bagaimana Corporate Legal Department PT Alam Sutera Realty Tbk menyiapkan dan menangani perjanjian jual beli *real estate* antara PT Alam Sutera Realty Tbk dengan pembeli *real estate*?

1.3 Tujuan Magang

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam melaksanakan magang ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan praktik perjanjian jual beli antara PT Alam Sutera Realty Tbk dan anak perusahaan dengan pembeli *real estate*.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan praktik Corporate Legal Department PT Alam Sutera Realty Tbk menyiapkan dan menangani perjanjian jual beli real estate antara PT Alam Sutera Realty Tbk dengan pembeli *real estate*.

1.4 Manfaat Magang

Manfaat yang diharapkan oleh penulis dari hasil laporan magang yang mencakup kegiatan magang ini terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Menerapkan teori-teori dan konsep-konsep hukum yang pernah dipelajari semasa perkuliahan terhadap peristiwa hukum di perusahaan

Mendapatkan ilmu dan pengetahuan sebagai bahan penulisan laporan magang dalam rangka penulisan tugas akhir.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Agar berguna bagi mahasiswa yang ingin menerapkan teori dan konsep hukum ke dalam praktik hukum yang nyata.
2. Dapat belajar secara langsung dalam hal menyusun dan membuat kontrak kerjasama (*contract drafting*).
3. Dapat belajar untuk membuat resume Anggaran Dasar perusahaan.

4. Mendapat kesempatan untuk membaca, belajar, dan mengerti lebih dalam mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Rumah Susun.
5. Mendapatkan pengalaman untuk bekerja di lingkungan perkantoran.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Dalam penulisan ini, penulis melakukan kegiatan magang di PT Alam Sutera Realty Tbk. Penulis berpartisipasi dalam menyusun list perjanjian dari perusahaan induk dan anak perusahaannya, membuat resume anggaran dasar perusahaan induk dan anak perusahaannya, *proofread*, review, dan membuat perjanjian.

Penulis melakukan kegiatan magang selama pengerjaan tugas akhir laporan magang. Hari kerja penulis adalah hari Senin, Selasa, Rabu, Kamis, dan Jumat dengan jam kerja mulai pukul 08.30 WIB sampai pukul 17.30 WIB. Dikarenakan pada saat penulis melakukan kegiatan magang ini sedang pandemi Covid-19 dan adanya peraturan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM), maka penulis kerja dari rumah (Work From Home).

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis membuat penjelasan mengenai latar belakang penulis dalam pembuatan laporan magang, perjanjian jual beli

antara PT Alam Sutera Realty Tbk dan anak perusahaan dengan pembeli *real estate*, *Corporate Legal Department* PT Alam Sutera Realty Tbk dalam menyiapkan dan menangani perjanjian jual beli *real estate* antara PT Alam Sutera Realty Tbk dengan pembeli *real estate*, tujuan magang, manfaat magang, waktu dan lokasi magang, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini penulis membahas mengenai landasan teori yang didapat dari buku, karya tulis, penelitian jurnal, dan website yang menjadi referensi penulis dalam penulisan laporan magang ini berkaitan dengan Ruang Lingkup Real Estate.

BAB III GAMBARAN UMUM INSTANSI TEMPAT MAGANG

Pada bab ini penulis akan menjabarkan struktur organisasi perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk tempat penulis melaksanakan program magang, akan digambarkan juga visi dan misi, nilai budaya perusahaan, dan proyek-proyek yang dikembangkan oleh perusahaan.

BAB IV PEMBAHASAN

ada bab ini penulis akan membahas mengenai praktik perjanjian jual beli antara PT Alam Sutera Realty Tbk dan anak perusahaan dengan pembeli *real estate*, dan mendeskripsikan praktik *Corporate Legal Department* PT Alam Sutera Realty Tbk dalam menyiapkan

dan menangani perjanjian jual beli real estate antara PT Alam Sutera Realty Tbk dengan pembeli *real estate*.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini penulis akan menjabarkan kesimpulan terhadap pembahasan penulis dari perjanjian jual beli antara PT Alam Sutera Realty Tbk dan anak perusahaan dengan pembeli *real estate* dan *Corporate Legal Department* PT Alam Sutera Realty Tbk dalam menyiapkan dan menangani perjanjian jual beli real estate antara PT Alam Sutera Realty Tbk dengan pembeli *real estate*, serta memberikan saran berdasarkan pembahasan tersebut.

