

## Tips dalam membeli rumah susun hunian (apartemen)

Posted by apuspooyo - 2008/07/07 23:50

Anda kebelet ingin beli/investasi di apartemen? Atau tergiur dengan slogan Back to City? Atau anda sudah melakukan pembayaran bertahap terhadap property khususnya apartemen? Baca dulu artikel yang satu ini, karena keputusan apapun yang anda lakukan setelah membaca artikel ini, bisa menyelamatkan ratusan juta uang anda. Daripada nonton tv yang isinya menayangkan mengenai marketing apartemen, mendingan baca ini dulu deh. Artikel ini kita bagi dalam dua bagian, bagian pertama diperuntukkan untuk calon konsumen yang hendak membeli apartemen yang belum jadi dan bagian terakhir tips bagi calon konsumen yang hendak membeli apartemen dalam keadaan sudah jadi.

Biasanya tips pertama dalam membeli apartemen adalah cermati track record (jejak rekam) penyelenggara pembangunan. Nah, anggap saja anda tidak tahu track record penyelenggara pembangunan tersebut, hanya sebatas tahu dari iklan-iklan di media cetak dan televisi, berarti anda perlu tahu juga sisi lain dari penyelenggara pembangunan tersebut. Cara paling mudah dalam mengetahui track penyelenggara pembangunan khususnya di bidang apartemen adalah dengan menghubungi APERSSI. APERSSI ini adalah singkatan dari Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia. Asosiasi ini didirikan oleh para pemilik apartemen dimana visi dan misinya adalah sebagai berikut.

"Visi kami adalah, menciptakan kehidupan aman dan harmonis di Rumah Susun di Indonesia, dan itu akan dapat terwujud bila semua stakeholder Rumah Susun menjunjung tinggi UU dan PP. Oleh sebab itu, misi utama APERSSI adalah menjadi mitra pemerintah dalam mengawal UU dan PP tentang Rumah Susun agar semua stakeholder mendapat jaminan kepastian hukum."

Jadi APERSSI ini didirikan oleh para pemilik apartemen yang merasa perlu adanya asosiasi ini akibat adanya tindakan penyelenggara pembangunan yang melanggar aturan hukum, sehingga bisa dipastikan kalau bertanya ke APERSSI, jawaban yang diterima adalah jawaban yang berasal dari konsumen tanpa ada pesan sponsor. Nih alamatnya, catat yah:

Apartemen Mangga Dua Court, West Tower 1503,  
Jl.Mangga Dua Dalam,  
Jakarta Pusat-10730,  
Telepon 021-6129013, Fax. 021-6128659

dan ini adalah pengurusnya: Ketua Umum Bapak Ibnu Tadjji HN; Sekretaris Jenderal Bapak Aguswandi Tanjung; Ketua Bidang Operasional & Humas Ibu Ir.Diana C.Pondaaga MM.; dan Ketua Bidang Kelembagaan Bapak Hariadi Darmawan.

So tunggu apalagi, buruan deh telpon mereka dan tanya track record penyelenggara pembangunan dimana anda berminat membeli apartemen tersebut.

Setelah kita lakukan hasil pengecekan APERSSI, sekarang kita lanjutkan dengan aspek legalitasnya. Hal pertama yang perlu dicek Hak Guna Bangunan dong (biasanya apartemen itu dibangun oleh perusahaan, jadi hak atas tanahnya hanya berupa HGB). HGB-nya sudah ada belum? Masak bangun apartemen di atas tanah yang gak ada HGB-nya. Setelah anda tahu detail HGB dari tanah dimana apartemen tersebut dibangun maka jangan lupa datang ke kantor BPN dimana apartemen tersebut hendak dibangun. Apabila anda buta soal pengecekan HGB, anda minta saja ditemani Notaris datang ke kantor BPN, tanya Notaris yang anda sewa itu dengan pertanyaan-pertanyaan seputar HGB. Hal terpenting yang anda mesti tahu, darimana HGB tersebut berasal? Dari Tanah Hak Milik (bekas punya penduduk yang punya SHM atas tanah dimana apartemen tersebut dibangun, tentu saja penduduknya tersebut digusur dulu, gusurnya bukan gusur paksa yah), dari Tanah Hak Pengelolaan Lahan (artinya lahan ini punya pemerintah) atau Tanah Negara. Anda simpulkan sendiri yah dari hasil pengecekan HGB tersebut apakah lahan tersebut layak untuk anda tempati. Kalau perlu tanya juga, apakah HGB apartemen tersebut sedang dalam penguasaan Bank atau pihak lainnya? Kali-kali aja penyelenggara pembangunannya meng-agunkan HGB tersebut ke pihak lain.

Setelah itu anda cek HGB ke BPN dan anda puas dengan hasil pengecekan tersebut, baru deh surat-surat yang lain seperti Ijin Prinsip, Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT), dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), anda minta salinannya tuh dari penyelenggara pembangunan. Masak minta salinannya aja gak boleh? Jika penyelenggara pembangunan tidak mampu menunjukkan legalitas atas properti yang dibangunnya, berarti telah menunjukkan iktikad buruk. Setelah dapat salinannya, jangan lupa untuk cek lagi keabsahan surat-surat tersebut ke masing-masing instansi yang mengeluarkan surat tersebut.

Hal berikutnya yang perlu diperhatikan adalah lokasi. Ingat dong 3 golden rules dalam pembelian property: lokasi, lokasi dan lokasi. Perhatikan lokasinya. Apakah berada di kawasan banjir atautakah dengan dibangunnya apartemen ini, lokasi di sekitarnya berpotensi banjir. Hindari membeli properti yang dibangun di atas lahan konservasi atau catchment area. Untuk calon pembeli yang bermotif investasi, lokasi strategis harus menjadi pertimbangan utama. Biasanya nih yang lagi nge-trend sekarang adalah one stop for everything. Jadi dalam satu area ada yang namanya Mal, Kantor dan Tempat tinggal. Sekilas sih tujuannya untuk memanjakan konsumen, tetapi tahukah anda peribahasa ini "The devils is in details and to ignore it totally not bring you a bliss" berlaku dalam hal ini?

Boleh deh ditanya sama teman-teman yang udah beli apartemen dan jadi satu dengan kawasan komersial. Bete abis! Mau masuk apartemen aja jalannya udah macet gara-gara mobil antri mau masuk mall. Akses masuk ke tower apartemen sudah dipisahkan tetap aja macetnya gara-gara mal yang jadi satu kawasan dengan apartemen. Itu baru satu dari sekian banyak problematika kalau hunian dicampur sama non hunian. Peruntukannya aja udah jelas-jelas beda, yang satu mau tidur, yang satu lagi mau dugem, gak bakal nyambung man! Perhatikan juga aksesibilitasnya. Mudah dijangkau atau harus melalui jalur-jalur padat kendaraan. Perhatikan juga kondisi infrastruktur jalan dan moda transportasinya. Apalagi kalau lahan parkirnya terbatas, bisa-bisa tempat parkir untuk penghuni dipakai oleh pengunjung mal tersebut.

Setelah track record penyelenggara pembangunan, aspek legalitas, lokasi dan akses, apa lagi yang perlu diperhatikan? This is the last section but the most important thing, because this is the place where the devils exist. Biasanya apartemen itu dipasarkan dengan cara penjualan dengan pemesanan, jadi apartemennya belum jadi, kita udah bisa memesan, tentunya dengan membayar DP dahulu dan diikuti dengan pembayaran bertahap setelah itu bisa dilanjutkan menggunakan KPA atau langsung anda lunasi. Pastikan anda mendapatkan surat yang berisi mengenai perjanjian perikatan jual beli (lazimnya disingkat dengan nama PPJB) sesudah anda membayar DP atau cicilan pertama dan jika anda tidak mendapatkan PPJB ini, jangan teruskan cicilan anda! Lebih baik uang anda hilang sebesar DP/cicilan pertama daripada uang anda hilang sebanyak harga jual apartemen tersebut. Kalau perlu, minta PPJB sebelum anda memesan! Masak loe mau jualan apartemen, PPJB gak loe siapin. Udah jelas-jelas PPJB itu penting banget. Apa mau PPJB-nya disiapkan oleh konsumen?

Setelah anda dapat PPJB tersebut, baca klausulnya baik-baik. Jangan khawatir, Pemerintah sudah mengeluarkan contekan soal PPJB. Judul contekannya adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Bohong tuh penyelenggara pembangunan yang bilang, PPJB diberikan ke konsumen setelah cicilan lunas. Jadi sambil baca PPJB versi penyelenggara pembangunan, baca juga PPJB versi Pemerintah. Biasanya sih, PPJB versi penyelenggara pembangunan itu tidak menjunjung tinggi keadilan di kedua belah pihak. Berat sebelah gitu maksudnya, lebih menguntungkan penyelenggara pembangunan doang. Kalau sudah begini diperlukan teknik negosiasi antara anda dengan penyelenggara pembangunan untuk saling kompromi isi PPJB. Minta bantuan saja ke pengacara untuk me-negosiasikan isi PPJB ini.

Setelah terjadi kompromi antara anda dan penyelenggara pembangunan maka langkah selanjutnya adalah anda siapkan klausul yang isinya meminta penyelenggara pembangunan untuk mematuhi UU No 16 Tahun 1985 dan PP No 4 Tahun 1988 di PPJB tersebut, berikut sanksinya apabila penyelenggara pembangunan tidak mematuhi kedua peraturan tersebut. Suruh direktur utamanya untuk tandatangan. Kalau tidak mau tandatangan, gak usah beli apartemen yang dijual oleh dia, karena isi dari kedua peraturan tersebut menjamin kepuasan anda tinggal di apartemen yang anda beli. Penyelenggara pembangunan itu warga Indonesia kan? Sebagai warganegara yang baik gak usah takut dong untuk menanda tangani PPJB yang ada klausul tersebut. Toh isi klausulnya gak neko-neko, cuma diminta patuh terhadap isi dari UU No 16 Tahun 1985 dan PP No 4 Tahun 1988, tetapi ada sanksinya juga kalo gak patuh.

Waduh susah amat yah mau keluar uang untuk beli apartemen. Yah memang begitulah kondisinya kalau di Indonesia, makanya jangan heran kalo banyak orang Indonesia yang beli apartemen di luar negeri. Disana kan hak-hak konsumen dilindungi oleh Pemerintah setempat dan dijunjung tinggi oleh penyelenggara pembangunan. Sedangkan disini, jauh panggang dari api, udah gitu tricky banget lagi. Sebenarnya kerepotan ini berlaku universal kok terutama di dunia investasi, kalau anda ingin menjadi investor, yah siap-siap untuk repot sebelum anda keluar uang untuk investasi. Kalau anda tidak mau repot, cuman dengar kiri kanan, celingak celinguk, ikut kata orang, terbuju rayuan marketing yah nasib anda bisa sial seperti investor di Dressel Investment Limited itu.

Oh ya, satu lagi, sekarang kan Pemerintah sudah mau membangun rusunami di berbagai daerah di Indonesia, bagi anda yang sudah berpenghasilan jauh di atas kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk membeli rusunami tersebut, mbok yah, jangan dibeli. Berikan kesempatan kepada masyarakat yang penghasilannya sesuai dengan kriteria tersebut untuk membeli rusunami itu. Kan kasian kalau mereka mau beli tetapi rusunaminya sudah gak ada lagi gara-gara diborong sama orang yang notabene lebih mampu. Belilah flat/apartment/condominium/rusunami jika memang anda memerlukannya.

=====