



UNIVERSITAS INDONESIA

JUDUL
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI
SEGI TEORI DAN PRAKTEK

SKRIPSI

CAROLINE SYAH
0606079055

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM KEKHUSUSAN I HUKUM TENTANG HUBUNGAN
SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JANUARI 2010

Universitas Indonesia



UNIVERSITAS INDONESIA

JUDUL
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI
SEGI TEORI DAN PRAKTEK

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

CAROLINE SYAH
0606079055

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM KEKHUSUSAN I HUKUM TENTANG HUBUNGAN
SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JANUARI 2010

Universitas Indonesia

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Caroline Syah

NPM : 0606079055

Tanda Tangan :

Tanggal : 6 Januari 2010

Universitas Indonesia

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Caroline Syah
NPM : 0606079055
Program Studi : Program Kekhususan I Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Ditinjau dari Segi Teori dan Praktek

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. (.....)
Pembimbing : Suharnoko, S.H., M.L.I. (.....)
Penguji : Sri Susilowati Mahdi, S.H. (.....)
Penguji : Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Abdul Salam, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Tanggal : 6 Januari 2010

Universitas Indonesia

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Kekhususan I tentang Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Yang terkasih, Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing utama yang telah menjadi inspirasi awal dari penelitian serta banyak menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini;
- (2) Yang terkasih, Bapak Suharnoko, S.H., M.L.I. selaku dosen pembimbing kedua yang banyak menyediakan waktu serta memberikan bantuan dan saran untuk menyelesaikan skripsi ini;
- (3) Ibu Sri Susilowati Mahdi, S.H., Ibu Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Bapak Abdul Salam, S.H., M.H. selaku dosen penguji atas saran dan kritik yang diberikan;
- (4) Seluruh karyawan dan Staf Biro Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, atas bantuan dalam melakukan administrasi pendaftaran;
- (5) Bapak John yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan dalam penyelesaian penelitian ini;
- (6) Notaris dan PPAT Dina H. Sunarhadi, S.H., M.Kn yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan, serta atas penyediaan waktu untuk diwawancarai oleh penulis;

Universitas Indonesia

- (7) Keluarga terkasih (Drs. Stephen Sjah, Wong Cecilia, Edward Sjah, S.Ds dan Jessica Sjah, S.T.) atas dukungan penuh, kasih sayang, dan perhatian yang telah diberikan;
- (8) Sahabatku Adeline, Irene, Elvino, Mario, Hanum, Ni Putu, Dhika, Nadia, Erin, Stanislaus, Hapsari, Feliks, Alicia, Answer, Debora, Icha, Kris, Mery, Jeska, Rika, Cindy, Dimas, Eva, Patty, Karisa, Ambatua, Bahtera, Riki, Stephanie, Febrian, Lewi, Willy, Kevin, Hartanto, Nalia, Dea, Putri, Ririh, Citra, Bayu, Dewi, Adila yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam pembuatan skripsi ini;
- (9) Buat pemimpin kelompok kecilku Erna Mindo dan teman-teman kelompok kecilku Grace Van, Yenita Jenne, Sari Simbolon, Nancy Silalahi yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini;
- (10) Rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2006 atas dukungannya;
- (11) Dan semua pihak yang tidak disebutkan namanya, baik secara langsung maupun tidak langsung ikut memberi bantuan ataupun dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Besar harapan penulis agar skripsi yang penulis susun dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak. "Tak ada gading yang tak retak", demikian pula dengan skripsi yang penulis susun ini, tentunya masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca untuk hasil yang lebih baik lagi di masa yang akan datang.

Depok, 6 Januari 2010

Penulis

Universitas Indonesia

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Caroline Syah
NPM : 0606079055
Program Studi : Program Kekhususan I tentang Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Ditinjau dari Segi Teori dan Praktek”

beserta instrumen/disain/perangkat yang ada (jika ada). Berdasarkan persetujuan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini**, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, serta mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 6 Januari 2010

Yang membuat pernyataan

(Caroline Syah)

Universitas Indonesia

ABSTRAK

Nama : Caroline Syah
Program Studi : Program Kekhususan I tentang Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat
Judul : Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Ditinjau dari Segi Teori dan Praktek

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat dan jumlah tanah yang sangat terbatas, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah. Namun, dalam proses peralihan HMSRS terdapat pertentangan antara aspek hukum yang mengatur hal tersebut dengan apa yang terjadi dalam praktek sehingga seringkali tindakan developer yang menyimpangi aturan UU No. 16 Tahun 1985 dan PP No. 4 Tahun 1988 melemahkan kedudukan pembeli HMSRS. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses peralihan HMSRS sehingga dapat melindungi kepentingan para pihak. Permasalahan menarik untuk diangkat dalam skripsi ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ditinjau dari segi teori dan praktek. Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk dapat mengetahui bagaimanakah prosedur peralihan HMSRS dengan meninjau pada segi teori dan praktek yang terjadi di dalam masyarakat dan apakah bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan HMSRS. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian kepustakaan, data yang diperlukan adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara studi dokumen dan wawancara kepada narasumber. Bentuk laporan penelitian adalah deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian analisis data dapat disimpulkan bahwa dalam praktek peralihan HMSRS banyak tindakan developer yang menyimpangi ketentuan yang diatur dalam aturan hukum rumah susun sehingga melemahkan kedudukan pembeli HMSRS. Maka, bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli HMSRS dalam proses peralihan HMSRS dengan developer adalah sebelum membeli HMSRS sebaiknya pembeli memeriksa status tanah rumah susun terlebih dahulu serta dokumen-dokumen yang terkait dan pembeli juga harus memperhatikan klausul (isi) dalam PPJB yang nanti akan ditandatangani untuk mencegah adanya ketidakseimbangan kedudukan bagi para pihak yang seringkali lebih menguntungkan developer saja. Perlu diingat bahwa untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak tidak hanya pada proses peralihan HMSRS dalam akta jual beli saja tetapi juga harus memberi perlindungan hukum secara keseluruhan baik dalam segi yuridis maupun dalam prakteknya. Selain itu, hal ini merupakan tugas pemerintah untuk memberi perlindungan hukum secara tegas oleh pemerintah dalam melindungi hak-hak pembeli HMSRS dan perlu adanya kesadaran hukum bagi developer untuk mematuhi aturan hukum rumah susun.

Kata kunci :

Hukum rumah susun, peralihan HMSRS, perlindungan hukum.

ABSTRACT

Name : Caroline Syah
Study Program : Spesific Program of Law about the relationship between peer of community member
Title : Laws Protection for Each Party in a Transfer Privilege of a Condominium Per Unit Related with Theoretical and Practical Aspect

Apartment construction is one of the ways to solve the problem of housing needs and estate especially in urban area that keeps the rate of population increasing continually and has very limited lands, because apartment construction can decrease land usage. However, in transition process of individually owned apartment, there is different issue between legal aspect which adjusts that issue related to what can happen in practice so that the developer's action often exceeds the regulation of UU No. 16/1985 and PP No. 4/1988 weaken the buyer position. Therefore it needs laws protection for everyone who is related to transition process of individually owned apartment that may protect his or her importance. Interesting issue for this thesis is Laws Protection for Each Party in a Transfer Privilege of a Condominium Per Unit to Theoretical and Practical Aspect. The purpose of this thesis is how to know the transition process of individually owned apartment consider to theoretical and practical aspect that happens in society and what is the protection form for everyone who commits the transition of individually owned apartment. This research uses library method, this research needs secondary data which can be obtained by the study and data which can be obtained directly by interviewing some sources. The form of this research report is analysis descriptive. Based on the result of research, data analysis conclude that many developer's action exceed regulation to weaken buyer's position in practical transition of individually owned apartment. Then, laws protection form that can be given to individually owned apartment buyer in transition process with the developer is before buy individually owned apartment, buyer has to check land status and document that followed and buyer must be pay attention the contents of PPJB that must be signed for prevent unbalance position for anyone who often makes profit just for developer it is important to remember that for giving the laws protection to anyone not only in transition process of individually owned apartment in buy and purchase certificate but also must give all the laws protection in judicial aspect and practical aspect. Therefore, this issue is government's task for giving the law protection in distinct to protect individually owned apartment buyer's rights and in other hand it needs awareness of laws from developer to follow apartment laws.

Key words :

Apartment Law, transfer privilege of a condominium per unit, laws protection.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kerangka Konseptual.....	6
1.5 Metode Penelitian.....	12
1.6 Sistematika Penulisan.....	14
2. DASAR HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN	16
2.1 Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).....	16
2.1.1 Ditinjau dari Hukum Kebendaan.....	18
2.1.2 Ditinjau dari Hukum Perikatan.....	32
2.2 Ditinjau dari Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.....	45
2.3 Ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.....	51
2.4 Ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	53
2.5 Ditinjau dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	58
3. PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM TEORI DAN PRAKTEK	60
3.1 Pengertian Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	60
3.2 Persyaratan Bagi Pembeli dan Pemilik Satuan Rumah Susun.....	66
3.3 Pembangunan Rumah Susun.....	68
3.3.1 Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun.....	70
3.3.2 Tata Cara Memperoleh Tanah Yang Diperlukan.....	73
3.3.3 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun.....	75
3.3.4 Perubahan Hak Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	84

3.4	Kewajiban Developer Rumah Susun Dalam Rangka Penjualan Satuan Rumah Susun.....	85
3.5	Prosedur Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun.....	87
3.6	Hak dan Kemudahan Bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.....	102
3.7	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	106
3.8	Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun.....	109
3.8.1	Hak Pemilik Satuan Rumah Susun.....	109
3.8.2	Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun.....	110
3.9	Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	115
4.	ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (HMSRS).....	117
4.1	Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Yang Terjadi Dalam Praktek di Masyarakat.....	117
4.2	Analisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Peralihan HMSRS.....	118
4.2.1	Analisis Terhadap Status Hak Atas Tanah.....	118
4.2.2	Analisis Terhadap Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Untuk Syarat Publisitas.....	121
4.2.3	Analisis Terhadap Sertipikat HMSRS.....	133
4.2.4	Analisis Terhadap Akta Jual beli.....	137
4.2.5	Analisis Terhadap Perlindungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	140
4.2.6	Analisis Mengenai Adanya Roya Partial Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).....	153
4.2.7	Ketentuan Pidana Dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.....	154
5.	PENUTUP.....	156
5.1	Kesimpulan.....	156
5.2	Saran.....	159
	DAFTAR REFERENSI.....	161
	LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional di Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Semangat untuk mewujudkan cita-cita tersebut merupakan amanah dari mukadimah UUD 1945 alinea ke-4 jo. Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 33 UUD 1945. Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan bahwa : “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”¹ Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Suatu dilema yang menjadi masalah utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini adalah kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya. Realitas penyediaan tanah dari hari ke hari menunjukkan tanah yang tersedia semakin terbatas, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya, sedangkan kegiatan pembangunan untuk berbagai keperluan semakin meningkat. Menyadari realita tersebut, pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di

¹ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda* (Bandung : CV. Nuansa Aulia, 2009), hal. 13.

dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan menggunakan sistem *condominium*.²

Ketentuan pokok yang mengatur mengenai rumah susun adalah Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. UURS memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit SRS dan hak bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Konsep dasar yang melandasi HMSRS itu sendiri berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum, suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih yang dikenal dengan istilah kemilikan bersama. Bentuk kepemilikan yang bebas inilah yang menurut Hukum Romawi disebut *condominium* yang penerapannya diatur dengan undang-undang.³

Permasalahan menarik untuk diangkat dalam skripsi ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ditinjau dari segi teori dan praktek. Oleh karena itu, dengan melihat pentingnya manfaat rumah susun bagi kebutuhan tempat tinggal masyarakat khususnya golongan masyarakat yang lemah, maka perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak, yaitu antara pembeli dan penjual HMSRS (developer) khususnya dalam proses peralihan HMSRS. Dalam realitanya, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kurang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak karena seringkali ketentuan yang diatur dalam UURS bertentangan dengan prakteknya. Dalam prakteknya proses peralihan HMSRS ini seringkali mengakibatkan kedudukan pembeli seringkali tidak jelas dan lemah karena kedudukan developer yang lebih dominan dan umumnya pihak pembeli berasal dari masyarakat yang masih awam

² Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya* (Depok : Badan Penerbit FHUI, 2007), hal. 2-3.

³ *Ibid.*, hal. 9-10.

mengenal hukum rumah susun. Ketidakjelasan kedudukan pembeli HMSRS antara lain bahwa tujuan awal pemerintah membangun rumah susun tidak tercapai karena adanya unsur komersial lebih diutamakan daripada unsur sosialnya sehingga pendistribusian kepemilikan SRS tidak selektif dan tidak tepat sasaran karena banyak masyarakat menengah ke atas yang menjadi pemilik HMSRS; masalah persyaratan yang harus dipenuhi bagi pembeli dan developer untuk mengadakan peralihan HMSRS; masalah prosedur peralihan HMSRS dari developer kepada pembeli; masalah status hak atas tanah rumah susun yang tidak dijelaskan sejak awal, memunculkan banyak masalah saat perpanjangannya karena seringkali pembeli langsung membeli tanpa mengecek hak atas tanah rumah susun yang dapat menimbulkan masalah bagi pembeli contohnya pada awal jual beli status tanah dikatakan oleh pengembang adalah HGB namun 18 tahun kemudian saat HGB akan diperpanjang di BPN ternyata ditolak karena status tanah bersama ternyata HPL milik Pemda DKI⁴; masalah tanah bersama yang rancu dan tidak jelas batas-batas kepemilikannya di dalam sertipikat HMSRS (NPP-nya); kemudian biasanya rumah susun itu dipasarkan dengan cara penjualan dengan pemesanan walaupun rumah susunnya belum jadi, penjualan rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan atau perencanaan dilakukan dengan PPJB dengan cara membayar DP terlebih dahulu dan diikuti dengan pembayaran bertahap setelah itu dilanjutkan menggunakan fasilitas KPA atau langsung dilunasi oleh pembeli, ketentuan PPJB sudah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tetapi dalam kenyataannya PPJB yang dibuat tidak sesuai dengan pedoman PPJB Kemenpera sehingga tidak menjunjung tinggi keadilan kedua belah pihak yang isinya lebih menguntungkan pihak developer, PPJB atas satuan rumah susun baik sederhana maupun apartemen mewah seringkali merupakan sesuatu yang sangat amat rahasia sehingga draft PPJB sangat sulit didapat untuk dipelajari sebelum konsumen rumah susun melakukan pembelian. Pengembang selalu beralasan bahwa PPJB sudah sesuai

⁴ Husendro, "Dugaan Pelanggaran Hukum dan HAM di Rumah Susun," <http://husendro.blogspot.com/2008/12/dugaan-pelanggaran-hukum-dan-ham-di.html>, 21 Agustus 2009.

standar baku sehingga tidak perlu dipelajari lagi oleh pembeli. Namun pada kenyataannya banyak atau hampir semua pembeli rusunami terjebak dalam permainan pengembang yang menggunakan PPJB sebagai salah satu senjata yang paling ampuh.⁵ Bagi developer, keraguan para calon pembeli unit SRS tersebut menjadi masalah karena dapat mengurangi minat masyarakat untuk membeli unit SRS yang dibangunnya. UURS telah memecahkan permasalahan mengenai ketidakpastian peralihan HMSRS tersebut namun terdapat permasalahan lain dalam kepastian hukum yang diatur undang-undang terhadap perlindungan para pihak, yaitu antara pembeli dan penjual HMSRS (developer) bahwa pengaturan di dalam UURS tidak konsisten atau bertentangan dengan semangat UUPA. Seperti dalam dengan adanya hak bersama atas tanah dalam SRS telah menimbulkan permasalahan hukum, yaitu pemberian hak kepemilikan SRS kepada para penghuni menjadi dipaksakan atau tidak konsisten dengan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum tanah Indonesia yang bersumber kepada hukum adat sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA. Selain itu, adapun Pasal 9 HMSRS dibentuk berdasarkan sistem kondominium yang menganut asas perlekatan vertikal guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan yang modern. HMSRS bukan hak atas tanah melainkan hak atas benda yang melekat di atas tanah. Dengan demikian, penempatan HMSRS sebagai objek pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 menjadi tidak konsisten dengan semangat asas pemisahan horizontal.⁶

Di dalam masa pembangunan sekarang ini, terlebih-lebih di era globalisasi bisnis perdagangan bebas dan investasi, perlunya suatu pembaharuan dan pembentukan hukum pertanahan baru sebagai pengganti UUPA dan UURS yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan perkembangan masyarakat modern yang memang sangat diperlukan. Sudah seyogyanya reformasi hukum pertanahan tersebut, diawali terlebih dahulu dengan undang-undang sektoral dari UUPA, seperti UURS. Reformasi dan pembentukan hukum sebagai pengganti dari UUPA dan UURS khususnya perihal kepemilikan hak atas tanah pada SRS dalam kerangka hukum

⁵ APERSSI, "Tips Beli Rusun Hunian (Apartemen)," <http://pemiliklangsung.com/aperssi-tips-beli-rusun-hunian-apartemen/>, 21 Agustus 2009.

⁶ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 176-177.

benda seyogyanya disesuaikan dengan nilai-nilai filosofis masyarakat bangsa ini, yaitu Pancasila dan UUD 1945.⁷ Dengan demikian diharapkan pembaharuan UURS tersebut dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses peralihan HMSRS yang selaras dengan tujuan dan semangat hukum pertanahan Indonesia.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimanakah prosedur peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dengan meninjau pada segi teori dan praktek yang terjadi di dalam masyarakat ?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan pokok permasalahan, penelitian ini memiliki tujuan umum untuk memberi pengetahuan kepada masyarakat mengenai aspek perlindungan hukum terhadap peralihan HMSRS bagi para pihak di Indonesia. Di samping itu, tujuan khusus diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan HMSRS dari developer kepada pembeli HMSRS dengan meninjau baik dalam segi teori dan praktek yang sebenarnya terjadi di dalam masyarakat.
2. Untuk memberikan kejelasan mengenai apa saja bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli HMSRS dan pihak developer yang melakukan peralihan HMSRS.

⁷ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 52.

1.4 Kerangka Konsepsional

Suatu kerangka konsepsional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti yang memiliki hakikat sebagai pengarah atau pedoman yang konkrit.⁸ Berdasarkan pengertian tersebut, untuk dapat memperoleh pemahaman dan persepsi yang sama mengenai makna dan definisi konsep yang digunakan dalam penelitian ini, di bawah ini akan diberikan penjelasan tentang konsep tersebut, sehingga akan mencapai suatu pemahaman yang mendalam terhadap penelitian ini, demi tercapainya tujuan dari penelitian ini.⁹

- a. Hukum kondominium adalah hukum yang mengatur perihal hak milik bersama yang obyeknya meskipun terwujud dalam suatu konstruksi namun terbagi-bagi atas bagian-bagian tertentu yang masing-masing dimiliki secara individual oleh masing-masing pemiliknya yang bersangkutan secara terpisah.¹⁰ Istilah hukum kondominium pada dasarnya berarti hukum yang mengatur perihal pemilikan bersama atas suatu obyek hukum tertentu yang pada umumnya berupa benda tidak bergerak, yakni tanah atau/dan bangunan yang berdiri di atasnya. Istilah hukum kondominium ini lahir dari istilah kondominum yang berarti pemilikan bersama.¹¹
- b. Hak Kebendaan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan adalah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kepada pemegang hak tersebut kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Jadi, hak kebendaan adalah hak mutlak (hak absolut).¹²

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI-PRESS, 2007), hal.132.

⁹ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 18.

¹⁰ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 21.

¹¹ A. Ridwan Halim, *Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab* (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal. 15.

¹² M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 54.

- c. Subyek hukum kondominium adalah setiap pihak yang berhubungan kepentingan dalam masyarakat hukum kondominium dengan sistem hubungan yang teratur menurut hukum kondominium itu sendiri.¹³
- d. Masyarakat hukum kondominium adalah suatu kumpulan atau kelompok warga yang masing-masing merupakan subyek hukum kondominium, yang berhubungan dengan suatu sistem yang teratur dalam mengurus kepentingan mereka baik kepentingan bersama maupun kepentingan masing-masing dalam bidang hukum kondominium ini berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴
- e. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang memisahkan hak kepemilikan atas tanah dengan benda-benda yang berada di atasnya. Dengan kata lain, dimungkinkan pemegang hak atas tanah berbeda dengan pemegang hak atas bangunan atau benda-benda yang berada di atasnya.¹⁵
- f. Asas perlekatan vertikal (*accessie*) adalah asas yang menyatakan hak kepemilikan atas tanah beserta benda-benda yang melekat di atasnya adalah juga pemegang hak atas benda-benda yang berada di atas tanah tersebut. Dengan kata lain, merupakan asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu.¹⁶
- g. Kondominium adalah suatu kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut.¹⁷

¹³ A. Ridwan Halim, *Op. Cit.*, hal. 25.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 30.

¹⁵ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 20.

¹⁶ *Ibid.*, hal. 20.

¹⁷ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 3.

- h. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal 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 (Pasal 1 angka 1 UURS).¹⁸
- i. Satuan Rumah Susun (SRS) adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 2 UURS).¹⁹
- j. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun (Pasal 1 angka 4 UURS). Sebagai contoh bagian bersama antara lain pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum (Penjelasan Pasal 1 angka 4 UURS). Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan milik bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.²⁰
- k. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 angka 5 UURS). Sebagai contoh benda bersama antara lain tanaman, bangunan pertanaman, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun (Penjelasan Pasal 1 angka 5 UURS).
- l. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 348-349.

¹⁹ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 2.

²⁰ *Ibid.*, hal. 15.

ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan (Pasal 1 angka 6 UURS).

- m. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Pasal 1 angka 9 UURS).
- n. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun (Pasal 1 angka 10 UURS).
- o. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni (Pasal 1 angka 11 UURS). Dengan kata lain Perhimpunan Penghuni merupakan suatu badan hukum yang bertugas untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para pemilik SRS dan penghuninya, sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.²¹
- p. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional (Pasal 1 angka 2 PP No. 4 Tahun 1988).
- q. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan (Pasal 5 angka 1 PP No. 4 Tahun 1988).
- r. Persyaratan Administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan

²¹ *Ibid.*, hal. 64.

dengan kebutuhan dan perkembangan (Pasal 1 angka 6 PP No. 4 Tahun 1988).

- s. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya (Pasal 7 angka 1 PP No. 4 Tahun 1988). Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang HMSRS terhadap hak-hak bersamanya.²²
- t. Pertelaan adalah yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi HMSRS, mempunyai NPP yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertipikat HMSRS. Pertelaan berisi uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing SRS, baik batas-batas horizontal maupun vertikal, bagian bersamanya, benda-benda bersamanya, dan tanah bersamanya serta uraian NPP masing-masing satuan rumah susunnya.²³
- u. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan yang menimbulkan hak, kewajiban, dan tanggung jawab pemiliknya (Pasal 8 (3) UURS). HMSRS adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah (Pasal 8 (2) UURS).²⁴
- v. Developer atau Penyelenggara Pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang

²² *Ibid.*, hal. 13.

²³ *Ibid.*, hal. 16.

²⁴ Arie S. Hutagalung, *et.al.*, *Asas-Asas Hukum Agraria* (Depok : FHUI, 2005), hal. 111.

bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat (Pasal 1 angka 1 PP No. 4 Tahun 1988).

- w. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah (Penjelasan Pasal 10 (1)UURS). Dengan kata lain pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak milik yang dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda atau barang yang bersangkutan, dalam hal ini adalah HMSRS. Misalnya dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, atau dengan perjanjian lain.²⁵
- x. Jual beli Satuan Rumah Susun adalah perbuatan hukum pemindahan hak di mana pada waktu dilakukannya jual beli HMSRS yang bersangkutan, langsung berpindah dari penjual kepada pembeli.
- y. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan PPJB (Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994). Dengan kata lain merupakan penjualan SRS yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan.
- z. Royo Partial adalah suatu lembaga hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara angsuran kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun.²⁶

²⁵ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 65.

²⁶ *Ibid.*, hal. 72.

1.5 Metode Penelitian

Pada dasarnya penulisan suatu karya ilmiah harus disusun berdasarkan data-data yang bersifat obyektif dan faktual serta sistematis dan rasional sehingga karya ilmiah tersebut dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Penelitian (*research*) merupakan suatu kegiatan atau usaha untuk mendapatkan dan mengumpulkan data-data serta untuk menganalisa dan mengadakan konstruksi data-data tersebut secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Penelitian dapat dikatakan sebagai sarana untuk memperkuat, membina, dan mengembangkan ilmu pengetahuan manusia. Metodologis artinya suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu; sedangkan sistematis artinya dalam melakukan penelitian ada langkah-langkah atau tahapan yang diikuti; dan konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas.²⁷ Dalam suatu penelitian perlu ada metode penelitian yang akan mencerminkan segala gerak dan aktivitas penelitian sehingga hasil yang akan didapat akan sesuai dengan tujuan yang hendak ingin dicapai. Metode adalah suatu cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dalam ilmu pengetahuan.²⁸ Pada prinsipnya bentuk penelitian ada dua, yaitu :

1. Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan atau wawancara dengan informan atau narasumber.
2. Penelitian lapangan, yaitu penelitian yang menekankan penggunaan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan responden dalam rangka mengetahui efektivitas dan efisiensi suatu peraturan, hukum, kondisi tertentu, atau melakukan kajian terhadap norma hukum tidak tertulis.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan (penelitian yuridis normatif), yaitu penelitian yang melihat pada asas-asas dalam hukum tertulis. Data sekunder adalah data yang diperoleh langsung

²⁷ Sri Mamudji, *et al.*, *Op. Cit.*, hal. 2.

²⁸ *Ibid.*, hal. 21.

melalui penelusuran keustakaan atau dokumentasi.²⁹ Penelitian keustakaan merupakan penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis. Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa :

1. Sumber hukum primer berupa Peraturan Perundang-Undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Kepmen yang mengatur tentang Rumah Susun.
2. Sumber hukum sekunder berupa buku, artikel ilmiah yang ditulis oleh ahli hukum, majalah, skripsi, dan disertasi yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam peralihan HMSRS.

Pada penelitian keustakaan alat pengumpul datanya adalah studi dokumen, namun peneliti menganggap bahwa data sekunder masih dirasakan kurang, maka peneliti juga mengadakan wawancara kepada narasumber atau informan yang dalam hal ini adalah notaris atau PPAT yang pernah menangani peralihan HMSRS. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara secara terarah dengan menyiapkan daftar pertanyaan mengenai peralihan HMSRS kepada pembeli HMSRS dalam praktek yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang mendeskripsikan masalah secara umum tentang obyek yang diteliti dari yang ditangkap oleh panca indera. Penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁰ Analisis data dalam penelitian ini memakai analisis kualitatif, yaitu penelitian yang mengutamakan makna di balik realitas, yang artinya peneliti menjadi instrumen utama dengan menganalisis data yang diperoleh dalam persepsi peneliti. Maksudnya, penelitian untuk memahami apa makna di balik tindakan atau realitas atau segala data yang diperoleh. Bentuk laporan penelitian adalah deskriptif analitis, yaitu laporan penelitian yang mendeskripsikan obyek yang diteliti dan menganalisis laporan tersebut dengan secara kritis ditinjau dari segi teori dan praktis.

²⁹ *Ibid.*, hal. 6.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 10.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai apa yang menjadi garis besar materi dalam skripsi ini. Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I Merupakan bab pendahuluan yang menguraikan secara singkat mengenai keadaan kurangnya kepastian hukum terhadap perlindungan bagi para pihak yang mengadakan peralihan HMSRS, tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian yang digunakan dalam menganalisis skripsi ini dalam teori dan praktek, dan sistematika penulisan yang dibuat.

BAB II Bab ini menjelaskan dasar hukum yang mengatur peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

BAB III Bab ini menjelaskan prosedur peralihan HMSRS dalam segi teori dan prakteknya, yang membahas mengenai pengertian jual beli Satuan Rumah Susun, persyaratan bagi pembeli dan pemilik Satuan Rumah Susun, kewajiban developer rumah susun dalam rangka penjualan Satuan Rumah Susun, prosedur penjualan dan pembelian Satuan Rumah Susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hak dan kewajiban pemilik Satuan Rumah Susun, dan hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

BAB IV Merupakan analisis perlindungan hukum bagi para pihak dalam melakukan perbuatan peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yaitu bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli HMSRS dan pihak developer yang melakukan peralihan HMSRS sehingga kedudukan para pihak dapat seimbang dan menjamin kepastian hukum. Serta upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli HMSRS apabila haknya dilanggar.

BAB V Bab ini berisi kesimpulan dan saran. Bagian kesimpulan mengemukakan kesimpulan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, terutama untuk menjawab pokok-pokok permasalahan. Pada bagian saran dikemukakan berbagai saran dengan harapan agar terdapat kepastian perlindungan hukum terhadap proses peralihan HMSRS di Indonesia.

BAB 2
DASAR HUKUM PERALIHAN
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

2.1 Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Sebagaimana diketahui, hukum perdata Indonesia berasal dari hukum perdata Belanda karena negeri Belanda pernah menjajah Indonesia. Sementara itu hukum perdata Belanda tersebut dari hukum perdata Perancis yang bersumber pada *Code Civil* Perancis di bawah pemerintahan Napoleon Bonaparte karena Perancis pernah menjajah Belanda. Kodifikasi hukum perdata Belanda yang terlepas dari pengaruh kekuasaan Perancis berhasil dibentuk setelah negeri Belanda merdeka dan berdasarkan *Koninklijk Besluit* tanggal 10 April 1838, *Staatsblad* 1838 No. 12, *Burgerlijk Wetboek* Belanda itu dinyatakan berlaku mulai tanggal 1 Oktober 1838. Ketika Belanda menjajah Indonesia, maka dibentuklah *Burgerlijk Wetboek* (BW) Hindia Belanda yang sistematikanya adalah serupa dengan BW Belanda. BW Hindia Belanda itu telah disahkan oleh raja Belanda pada tanggal 16 Mei 1846 diumumkan keseluruh Hindia Belanda melalui S. 1847 No. 23 dan berdasarkan asas konkordansi melalui suatu peraturan peralihan (*overgangs bepalingen*) yaitu "*Berpalingen omtrent de Invoering van de Overgang tot de Nieuwe Wetgeving.*" (S. 1848 No. 10), BW tersebut dinyatakan berlaku di Hindia Belanda pada tanggal 1 Mei 1848. Kemudian ketika Indonesia merdeka dari penjajahan pada tahun 1945, maka berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, BW Hindia Belanda tersebut dinyatakan berlaku di Indonesia sampai terbentuknya undang-undang baru.³¹

Hukum kondominium bila dipandang menurut isinya termasuk salah satu bagian dari hukum perdata, hal ini dapat dibuktikan dari kenyataan bahwa isi dari hukum kondominium itu sendiri merupakan obyek pengaturan dari bidang-bidang hukum perdata yakni :

1. Hukum pribadi, yakni dalam hal pengaturan :

³¹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid I* (Jakarta : Ind-Hill, 2002), hal. 1-2.

- a. Persoalan tempat tinggal atau domisili.
 - b. Persoalan hak dan kewajiban masing-masing individu atau pribadi yang menjadi subyek hukum kondominium tersebut, berkenaan dengan pelaksanaan dan penerapan hukum kondominium tersebut.
 - c. Persoalan pertanggungjawaban masing-masing pihak yang terlibat dalam pelaksanaan dan penerapan hukum kondominium itu selaras dengan hak dan kewajiban mereka.
2. Hukum benda, yakni dalam hal pengaturan :
- a. Persoalan macam serta status benda yang menjadi obyek hukum yang bersangkutan yang dalam hukum kondominium ini tentunya ialah benda tetap yaitu tanah dan bangunan kondominium yang berdiri di atasnya beserta seperangkat fasilitas penggunaannya yang selamanya harus dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah dan bangunan tersebut.
 - b. Persoalan pemindahtanganan benda yang bersangkutan dari satu pihak ke pihak yang lain.
 - c. Persoalan penjaminan utang yang menggunakan benda-benda tersebut.
3. Hukum perjanjian, yakni dalam hal pengaturan :
- a. Persoalan perjanjian perdata yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu berkenaan dengan dengan benda-benda kondominium yang bersangkutan.
 - b. Persoalan penuntasan pemenuhan atau penyelesaian setiap perjanjian perdata yang telah dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan.
4. Hukum penyelewengan perdata dan sikap tindak lainnya, yakni dalam hal pengaturan :
- a. Persoalan penentuan sikap tindak mana sajakah yang tergolong sebagai penyelewengan perdata serta bagaimana pula sanksi hukum yang harus seadil-adilnya diputuskan atas diri pelakunya berdasarkan gugatan pihak yang dirugikan.
 - b. Persoalan penentuan mengenai seberapa jauhkah tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihak yang telah melakukan sikap tindak lainnya tersebut, sebagai suatu sikap tindak yang dengan dilandasi kerelaan dan ketulusan memberikan

bantuan kepada orang lain di luar kewajiban tanpa mengharapkan imbalan apa pun, namun dengan tetap bertanggung jawab atas akibat dari pelaksanaan bantuan tersebut.

5. Hukum waris, yakni dalam hal pengaturan :

- a. Persoalan cara-cara beralihnya secara hukum benda dari pemiliknya yang bersangkutan kepada ahli warisnya yang berhak menurut ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Persoalan persyaratan yang harus dipenuhi oleh ahli waris dalam meneruskan status pewaris sebagai subyek hukum kondominium yang bersangkutan.³²

Berdasarkan konsepsi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa hukum kondominium termasuk dalam jajaran hukum perdata karena hal-hal yang diaturnya menyangkut sebagian besar wilayah hukum perdata.

2.1.1 Ditinjau dari Hukum Kebendaan

Hukum benda (*zakenrecht*) adalah hukum tentang benda yaitu kumpulan segala macam aturan tentang benda. Hukum benda adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara subyek hukum secara langsung dengan bendanya. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak kebendaan seperti hak milik atas benda milik sendiri dan hak sewa atas benda milik orang lain. Hubungan hukum yang ada dapat juga timbul karena adanya benda yang dijaminkan sehingga melahirkan hak jaminan kebendaan seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, dan hipotik.³³ Aturan hukum tersebut terdapat dalam Buku II BW mulai Pasal 499-1232 BW dengan materi pengertian tentang pembedaan macam-macam benda dan tentang hak-hak kebendaan. Sistem pengaturannya adalah tertutup artinya seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan yang baru selain yang telah diatur dalam Buku II BW.³⁴ Dengan demikian seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah diatur dalam undang-undang. Hal ini dikenal dengan sifat memaksa. Menurut

³² A. Ridwan Halim, *Op. Cit.*, hal. 18-20.

³³ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)* (Jakarta : Gitama Jaya, 2005), hal. 73.

³⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 32.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kepada pemegang hak tersebut kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Jadi, hak kebendaan adalah hak mutlak (hak absolut), yaitu dapat dipertahankan kepada siapa pun juga, misalnya hak milik.³⁵

Rumah susun atau SRS dengan sistem kondominium merupakan bagian dari hukum perdata, khususnya hukum benda sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUHPperdata, yaitu dalam hal :

1. Persoalan macam serta status benda yang menjadi obyek hukum yang bersangkutan, yang dalam hukum kondominium ini tentunya ialah segala macam yang dimiliki lebih dari seorang atau lebih dari satu pemilik dengan suatu pemilikan bersama yang berpola *apartgestelde mede-eigendom* atau *vrije mede-eigendom*. Hukum kondominium adalah hukum yang mengatur perihal hak milik bersama yang obyeknya meskipun terwujud dalam suatu konstruksi namun terbagi-bagi atas bagian-bagian tertentu yang masing-masing dimiliki secara individual oleh masing-masing pemiliknya yang bersangkutan secara terpisah.
2. Persoalan penjaminan hutang yang menggunakan benda-benda tersebut.
3. Persoalan pemindahtanganan benda yang bersangkutan dari satu pihak ke pihak lain.

Seiring dengan pencabutan ketentuan tersebut dan pemberlakuan UUPA, yang berdasarkan konsepsi hukum adat mengenai tanah dengan asas pemisahan horizontal, berarti konsepsi hak-hak atas tanah yang diatur dalam BW, khususnya pelekatan vertikal, yang bertumpu pada tanah menjadi tidak relevan dan tidak berlaku lagi.³⁶

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA mulai diberlakukan pada tanggal 24 September 1960. Terbentuknya UUPA antara lain melalui pertimbangan bahwa hukum agraria (pertanahan) yang berlaku saat itu sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi pemerintahan jajahan, dan sebagian dipengaruhi olehnya. Hal itu jelas

³⁵ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 54.

³⁶ *Ibid.*, hal. 21.

bertentangan dengan kepentingan rakyat, bangsa, dan negara kita. Selain itu sifat dualistis yaitu disatu pihak diberlakukan hukum adat, di lain pihak diberlakukan hukum agraria yang didasarkan pada hukum barat. Keadaan demikian sudah tentu tidak menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu dirasakan perlu adanya hukum adat dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum agraria tersebut harus memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa yang sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan sesuai dengan perkembangan zaman. Menurut UUPA, hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Di dalam diktum undang-undang tersebut ditetapkan : "Mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini." Dengan demikian sebagai akibat diberlakukannya UUPA, telah terjadi perubahan mendasar di dalam hukum pertanahan kita. Perubahan tersebut adalah tidak ada lagi dualisme antara hukum adat dan hukum barat atau telah tercipta unifikasi hukum di bidang hukum pertanahan. Di samping itu juga telah tercapainya suatu kepastian hukum. Selanjutnya berlakunya UUPA telah mengakibatkan isi Buku II BW juga mengalami perubahan karena semua ketentuan pasal yang berkaitan dengan tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menjadi tidak berlaku lagi kecuali ketentuan mengenai hipotik. Dengan demikian seluruh pasal-pasal dalam Buku II BW yang mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tanah seperti jual-beli, sewa-menyewa, dan lain-lain dinyatakan tidak berlaku lagi.³⁷ UUPA bermaksud untuk mengadakan hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya undang-undang ini, tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada hak atas tanah menurut hukum barat di samping hak atas tanah menurut hukum adat.³⁸

³⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 12-14.

³⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta : Intermasa, 2003), hal. 93.

Salah satu pembedaan benda menurut BW adalah pembedaan antara benda bergerak (*roerend zaken*) dan benda tidak bergerak (*onroerend zaken*). Rumah Susun termasuk dalam jenis benda tidak bergerak. Dilihat dari cara membedakannya kebendaan terdiri atas :

1. Untuk kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam 3 golongan :

- a. Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 BW). Benda tidak bergerak menurut sifatnya adalah benda yang tidak dapat berpindah dari satu tempat ketempat yang lain atau biasa dikenal dengan benda tetap. Misalnya tanah berikot bangunan dan benda-benda yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah (tanah berikot bangunan atau pohon di atasnya) atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.
- b. Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 BW). Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya adalah menurut sifatnya sebenarnya benda tersebut dapat dipindahkan tetapi guna pemakaian atau peruntukannya benda tersebut menyatu atau melekat dengan tanah. Misalnya mesin-mesin pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan; kemudian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti madu di pohon dan ikan dalam kolam; serta bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan dipakai lagi untuk membangun gedung tersebut.
- c. Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang. Sebenarnya menurut sifatnya benda ini dapat dipindahkan tetapi berdasarkan ketentuan undang-undang benda ini dikategorikan benda tidak bergerak. Misalnya hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha (Pasal 508 BW). Di samping itu menurut ketentuan Pasal 341 KUH Dagang, kapal-kapal berukuran berat kotor 20 M³ ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda-benda tidak bergerak.

2. Untuk kebendaan bergerak dapat dibagi dalam 2 golongan :

- a. Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Misalnya hewan, buku, pensil, meja, kursi, motor, mobil, komputer (Pasal 509 BW). Termasuk juga sebagai benda-benda bergerak adalah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan, dan tempat-tempat pemandian yang dipasang diperahu (Pasal 510 BW).
- b. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 BW). Benda bergerak karena ketentuan undang-undang umumnya berupa benda tidak berwujud berupa hak yang menurut ketentuan undang-undang dimasukkan dalam kategori benda bergerak. Misalnya saham, obligasi, cek, tagihan-tagihan.

Dilihat dari manfaat pembedaannya, kebendaan dibagi atas :

1. Kedudukan berkuasa (*Bezit*) Pasal 529 BW. Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya *bezit* atas benda bergerak berlaku sebagai titel yang sempurna. Menurut Pasal 1977 (1) BW, barang siapa yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemilik. Dengan demikian barangsiapa yang menguasai benda bergerak ia dianggap sebagai pemilik. Sedangkan mereka yang menguasai benda tidak bergerak tidak dapat dianggap sebagai pemilik, mengingat ketentuan *bezit* tidak berlaku terhadap benda tidak bergerak. Tidak demikian halnya bagi mereka yang menguasai benda tidak bergerak, karena seseorang yang menguasai benda tidak bergerak belum tentu adalah pemilik benda tersebut. Seseorang yang menguasai benda tidak bergerak untuk dianggap sebagai pemilik harus membuktikan kepemilikannya sedangkan untuk benda bergerak untuk dianggap sebagai pemilik tidak harus membuktikan kepemilikannya cukup dibuktikan dengan penguasaan benda tersebut secara nyata.
2. Penyerahan (*Levering*). Menurut Pasal 612 BW, penyerahan benda-benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata atau secara fisik bendanya diserahkan (*feitelijke levering*). Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (*yuridische levering*). Dengan adanya penyerahan secara nyata tersebut maka hak milik telah beralih secara hukum. Sedangkan menurut Pasal 616

BW, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 BW antara lain membukukannya dalam register (pendaftaran). Sehingga antara penyerahan nyata dengan penyerahan secara yuridis terjadi tidak pada saat yang bersamaan berbeda dengan benda bergerak dimana penyerahan fisik dengan penyerahan secara yuridis terjadi pada saat yang bersamaan. Ketentuan tersebut tidak pernah diberlakukan karena yang dipakai adalah aturan lama yaitu *Overschrijvings Ordonantie* S. 1834 No. 27 berdasarkan Pasal 24 O.V. Dengan berlakunya UUPA, maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, diatur dengan PP No. 10 Tahun 1961. Demikian juga dengan berlakunya UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) menurut ketentuan Pasal 10(1) UURS, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8(3) UURS dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak tersebut dalam ayat (1) menurut ayat (2) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Selanjutnya dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menurut ketentuan Pasal 16(1) UUPP, pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemindahan pemilikan rumah tersebut menurut ayat (2) dilakukan dengan akta otentik yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

3. Pembebanan (*Bezwareing*). Pembebanan terhadap benda bergerak berdasarkan Pasal 1150 BW harus dilakukan dengan gadai, fidusia sedangkan pembebanan terhadap benda tidak bergerak menurut Pasal 1162 BW harus dilakukan dengan hipotik. Namun sejak diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), maka atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan; sedangkan ketentuan tentang hipotik dalam Buku II BW

hanya dapat dibebankan atas pesawat dan helikopter seperti yang diatur dalam Pasal 12 UU No. 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan. Selanjutnya hipotik dapat juga dibebankan atas kapal seperti yang diatur dalam Pasal 49 UU No. 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

4. Daluwarsa (*Verjaring*). Terhadap benda bergerak, tidak dikenal daluwarsa sebab menurut Pasal 1977(1) bezit atas benda bergerak adalah sama dengan *eigendom*; karena itu sejak seseorang menguasai suatu benda bergerak, pada saat itu atau detik itu juga ia dianggap sebagai pemiliknya. Terhadap benda tidak bergerak dikenal daluwarsa karena menurut Pasal 610 BW, hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa. Daluwarsa yang dimaksud menurut Pasal 1963 BW adalah sebagai berikut :

- a. Seseorang yang selama 20 tahun menguasai suatu benda tidak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan itikad baik (jujur) dan dengan alas hak yang sah dapat menjadi pemilik benda atau hak yang bersangkutan.
- b. Seseorang menguasainya selama 30 tahun asal dengan itikad baik (jujur) tidak perlu menunjukkan alas haknya maka dapat menjadi pemilik benda tersebut. Kedua pasal tersebut sudah tidak berlaku lagi (Pasal 24 dan 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).³⁹ Dewasa ini berdasarkan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, maka daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas tanah tidak berlaku lagi, hanya saja barangsiapa yang menguasai tanah secara nyata dan berturut-turut selama 20 tahun disertai dengan saksi dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan setempat dapat dijadikan alat bukti untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut.

Jadi penyerahan benda tidak bergerak sebenarnya diatur dalam Pasal 616-620 BW, tetapi berdasarkan Pasal 24 OV, ketentuan pasal-pasal tersebut tidak diberlakukan di Indonesia. Yang berlaku adalah yang berdasarkan ordonansi balik nama (*overschrijvings Ordonantie*) S. 1834 No. 27 yang pada dasarnya menyatakan bahwa penyerahan terhadap benda-benda tidak bergerak harus dilakukan dengan

³⁹ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 43-48.

balik nama yaitu melalui pendaftaran ditempat dan dihadapan Hakim *Raad van Justitie* (RvJ). Tetapi berdasarkan S. 1947 No. 53, pendaftaran tidak lagi dilakukan dihadapan Hakim RvJ melainkan dihadapan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah (Kadaster). Kadaster berdasarkan S. 1947 No. 12 bertugas rangkap yaitu disamping melakukan pendaftaran hak dan peralihannya juga sebagai Pegawai Balik Nama (*Overschrijvingsambtenaar*). Dengan berlakunya UUPA dan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 masalah pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya (diseluruh wilayah RI) dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah. Sedangkan pembuatan akte tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 19 PP No. 10/1961). Selanjutnya berdasarkan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian menurut Pasal 6(1) PP No. 24 Tahun 1997, dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Menurut penjelasannya, kegiatan yang dimaksud adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pendaftaran dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan perundang-undangan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu menurut penjelasannya, adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi. Adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Penyerahan yang sah (*juridische levering*) baru terjadi jika akta penyerahannya (*acte van transport*) telah didaftar dalam Buku (Register) Tanah atau telah dilakukan balik nama oleh pejabat yang berwenang dalam

hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Salinan dari pencatatan pada buku tanah tersebut berikut surat ukurnya dinamakan Sertifikat Hak Tanah yang diberikan kepada yang berhak dan merupakan tanda pembuktian hak. Dalam *acte van transport* terdapat tulisan berupa perkataan-perkataan yang menyatakan bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, sedangkan pihak kedua menyatakan telah menerima dengan baik penyerahan hak atas benda tersebut. *Acte van transport* ini harus dibuat secara otentik yaitu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁰

Kepemilikan suatu benda oleh lebih dari satu orang diatur dalam Pasal 526 dan 527 BW. BW membedakan kepemilikan suatu benda oleh lebih dari satu orang ke dalam :

1. Milik bersama yang terikat atau *Onvrije/gebonden mede eigendom* (Pasal 526 BW), yaitu jika beberapa orang menjadi pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas suatu benda sebagai akibat adanya hubungan yang memang telah ada lebih dahulu di antara para pemilik. Misalnya harta bersama suami istri (harta gono gini), harta bersama hasil perkongsian bagi para sekutu yang mendirikan kongsi tersebut, dan harta warisan yang belum dibagi (*boedel*).
2. Milik bersama yang bebas atau *Vrije mede-eigendom* (Pasal 527 BW), yaitu jika hubungan antara para pemilik satu sama lain hanyalah semata-mata hubungan sesama pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas suatu benda. Misalnya dalam BW diatur hak milik bersama atas rumah susun.

Hak milik bersama dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena undang-undang. Melalui perjanjian dapat terjadi apabila beberapa orang menghendaki adanya kepemilikan bersama atas suatu benda misalnya secara bersama-sama atas suatu benda misalnya bersama-sama membeli sebidang tanah. Di sini hak masing-masing atas tanah tersebut adalah seimbang dengan jumlah uang yang telah disetorkan sebagai pembayaran untuk pembelian tanah yang bersangkutan. Sedangkan undang-undang menetapkan bahwa warisan menjadi milik bersama dari para ahli waris, dan kepemilikan bersama itu dapat dipisahkan (Pasal 1066 BW). Jadi jika akan diadakan

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 122-124.

pemisahan dan pembagian, maka harus diikuti aturan-aturan yang berlaku dalam pemisahan dan pembagian harta peninggalan. Rumah susun yang kepemilikannya dikuasai bersama-sama disebut juga dengan *condominium* atau apartemen. Kondominium merupakan salah satu sistem pemegang hak milik bersama (*mede-eigendom*). Menurut A. Ridwan Halim, kondominium merupakan salah satu sistem pemegang hak milik bersama. Jadi, kondominium merupakan suatu sistem pemilikan dan bukan obyek pemilikan. Sebagai rumah susun, jelas merupakan salah satu obyek pemilikan. Kepemilikan atas suatu rumah susun itulah merupakan salah satu kemungkinan bersistem kondominium. Bila dipandang dari penguasaan secara fisik, hak milik bersama itu dapat dibagi atas hal-hal sebagai berikut :

1. Hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara bersatu atau bersama pula (*samengestelde mede-eigendom*). Misalnya saham perseoan, harta gono gini, harta warisan yang belum dibagi (*boedel*).
2. Hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara terpisah (*apartgestelde mede-eigendom*), yaitu hak milik bersama dari dua atau lebih pemilik bersama (*mede-eigenaars*) atas obyek hukum. Misalnya tiap-tiap SRS meskipun bersatu dalam satu sistem bangunan rumah susun namun masing-masing satuannya dimiliki orang lain. Hal ini merupakan hak milik individual dari pemilik yang bersangkutan. Gedung atau bangunan rumah susunnya secara keseluruhan merupakan hak milik bersama (*mede-eigendom*) dari para pemilik satuan-satuan rumah susun yang terdapat di dalamnya meskipun pemilikannya secara individual saling terpisah.⁴¹

Ciri-ciri hak milik bersama yang bebas :

1. Hubungan antara pemilik peserta tidak didasarkan pada hubungan hukum lain, artinya berdiri sendiri, mereka menjadi pemilik bersama atas suatu benda karena kebetulan mempunyai kepentingan yang sama.
2. Ada kehendak diantara pemilik peserta untuk bersama-sama menjadi pemilik kepentingan yang sama.

⁴¹ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 58-60.

3. Setiap pemilik peserta mempunyai bagian tertentu dalam hak *eigendom* tersebut. Misalnya setengah bagian rumah setengah bagian tanah tersebut, yang masing-masing dapat digunakan secara terpisah dan bagian yang lain.
4. Setiap pemilik peserta mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum atau perbuatan material misalnya menguasai dan menggunakan bagiannya tanpa perlu ada izin pemilik peserta lainnya karena bagiannya itu merupakan obyek yang berdiri sendiri.
5. Tidak ada unsur badan hukum. Jika misalnya terjadi perkara, maka hal ini harus dihadapi sendiri oleh yang bersangkutan tanpa melibatkan peserta lain.

Ciri-ciri hak milik bersama yang terikat :

1. Hubungan antara para pemilik peserta adalah sebagai akibat sudah adanya suatu hubungan tertentu terlebih dahulu diantara mereka.
2. Diantara para pemilik peserta belum tentu ada kehendak untuk bersama-sama menjadi suatu benda. Misalnya hak milik bersama atas benda perkawinan pada dasarnya atau mungkin dikehendaki oleh para peserta, hak milik bersama atas warisan biasanya tidak dikehendaki karena pada umumnya para ahli waris lebih senang harta warisan dibuka dan dipecah atau dibagi diantara mereka.
3. Setiap pemilik peserta berhak atas seluruh bendanya.
4. Setiap pemilik peserta untuk melakukan suatu perbuatan hukum atau perbuatan materiil harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemilik peserta lainnya.
5. Mengandung unsur badan hukum. Jika ada tuntutan dari pihak luar terhadap obyek hak milik bersama, maka harus dihadapi oleh semua pemilik peserta kecuali sebelumnya secara intern telah diperjanjikan sebaliknya oleh para peserta.⁴²

Salah satu hak milik bersama atau *mede-eigendom* adalah Rumah Susun. Rumah susun ini dimiliki oleh lebih dari seorang yang secara kebetulan karena mempunyai kepentingan yang sama menguasainya bersama-sama. Sebagai suatu obyek hukum, rumah susun tersebut mempunyai bagian-bagian tertentu yang disebut Satuan Rumah Susun. Tiap pemilik peserta (*mede-eigenaar*) menguasai satuan rumah

⁴² Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 147-149.

susun secara terpisah yang menjadi hak miliknya sendiri secara individual artinya kepemilikannya secara yuridis terpisah dari bagian pemilik-pemilik satuan rumah susun lainnya meskipun secara fisik bagian-bagian tersebut merupakan suatu kesatuan atau yang tidak terpisahkan dari rumah susun sebagai bangunan induknya. Rumah susun yang kepemilikannya dikuasai bersama disebut juga dengan *condominium* atau apartemen. Istilah *condominium* berasal dari Hukum Romawi yang terdiri dari dua kata yaitu "Co" artinya bersama dan "dominium" yang berarti hak milik. Jadi *condominium* adalah hak milik bersama. Karena kepemilikan bersama atas rumah susun diantara para pemilik peserta sebelumnya sama sekali tidak pernah ada ikatan apapun baik karena perjanjian maupun perbuatan hukum lainnya, maka dapat disimpulkan bahwa hak milik bersama atas rumah susun dikategorikan sebagai hak milik bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*). Sebagai satu kesatuan, maka rumah susun yang terdiri dari bagian-bagian tertentu yang masing-masing satuan dimiliki secara individual oleh pemiliknya tentunya memerlukan suatu aturan khusus. Aturan tersebut dituangkan ke dalam suatu bentuk undang-undang yang penyusunannya didasarkan pada hak milik bersama dan asas pemisahan horizontal (*Horizontale scheiding*) yang dianut UUPA berdasarkan hukum adat. Dengan demikian undang-undang tersebut dapat mengatur masalah hak milik bersama rumah susun sebagai satu kesatuan maupun dalam bagian-bagiannya secara terpisah satu sama lainnya dengan batas-batas yang jelas dan bebas artinya tidak bergantung pada persetujuan para pemilik peserta lainnya.⁴³ Hukum kondominium adalah hukum yang mengatur perihal hak milik bersama yang obyeknya meskipun terwujud dalam suatu persatuan konsumen namun terbagi-bagi atas bagian-bagian tertentu yang masing-masingnya dimiliki secara individual oleh pemiliknya oleh pemiliknya yang bersangkutan dalam keadaan :

1. Terpisah dari bagian-bagian lain dengan batas-batas yang jelas, sebagai salah satu bagian dari obyek hak milik bersama yang merupakan kumpulan atau himpunan dari sekian banyaknya bagian yang menjadi obyek hak milik individual tersebut (*apartgestelde mede-eigendom*), dan

⁴³ *Ibid.*, hal. 149-150.

2. Bebas, artinya tidak perlu tergantung pada kehendak atau persetujuan/izin dari para pemilik yang lain.⁴⁴

Pasal 573 BW menyatakan bahwa membagi sesuatu kebendaan yang menjadi milik lebih dari satu orang harus dilakukan menurut aturan-aturan yang ditentukan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan. Dengan demikian hak milik bersama adalah terjadi jika dua orang atau lebih merupakan pemilik dari suatu benda yang sama, dan setiap pemilik peserta memiliki bagian yang tidak dapat dipisahkan dari benda itu. Pemilikan bersama itu dapat berupa pemilikan terhadap benda-benda tertentu seperti rumah rusun, maupun pemilikan terhadap benda-benda yang belum terbagi seperti harta perkawinan, warisan, bahkan hutang-piutang.⁴⁵

Jadi, pengaturan hukum kondominium adalah bagaimana pemilikan bersama atas obyek hukum tersebut harus berjalan dengan sebaik-baiknya. Hal ini dimaksudkan supaya tercapai dan terjamin kedamaian dan keadilan bagi antarpihak dan ketenangan bagi setiap pihak yang menjadi subyek hukum dalam lalu lintas hukum kondominium tersebut, khususnya pemilik obyek yang menjadi bagian dari obyek hukum kondominium itu. Dengan lahirnya UUPA, telah mencabut Buku II BW sepanjang mengenai bumi atau tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan hipotik. Dengan lahirnya UUHT, ketentuan hipotik pun telah dicabut dari Buku II BW. Dengan demikian, terciptalah unifikasi hukum pertanahan nasional yang bersumber pada hukum adat, di mana sebelum UUPA lahir ada dualisme hukum tanah atau benda tanah, yang satu bersumber kepada sistem hukum adat, umumnya tanah-tanah yang belum terdaftar (misalnya tanah milik pribumi Indonesia asli) dan yang satu lagi bersumber kepada sistem hukum barat atau BW, yang umumnya tanah sudah terdaftar pada era zaman penjajahan Belanda dulu. Menurut R. Subekti, dengan lahirnya UUPA, telah dihapus segala ketentuan mengenai *eigendom* dan hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*) lainnya dari BW dan digantikan dengan hak-hak kebendaan atas tanah (Pasal 16 UUPA), yaitu :

⁴⁴ Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)* (Jakarta : Doa dan Karma, 1995), hal. 112-113.

⁴⁵ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 145.

1. Hak Milik (Pasal 20 UUPA) adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah, dengan mengingat bahwa semua tanah itu mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
2. Hak Guna Bangunan (HGB) (Pasal 35 UUPA) adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegangnya, hak guna bangunan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Demikian juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
3. Hak Guna Usaha (HGU) (Pasal 28 UUPA) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu yang paling lama 35 tahun. Kemudian atas permintaan pemegang haknya, hak guna usaha ini dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak ini dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
4. Hak Pakai (Pasal 41 UUPA) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pemegang hak pakai tersebut memperoleh wewenang dan kewajiban seperti yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau sesuai perjanjiannya dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, juga dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa saja. Hak pakai atas tanah negara hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas

tanah milik orang lain hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dan memang diperjanjikan.

5. Hak Sewa (Pasal 44 UUPA) adalah hak menggunakan tanah milik orang lain oleh seorang atau badan hukum untuk keperluan bangunan dengan membayar pada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak sewa yang dimaksud disini adalah hak sewa untuk bangunan. Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain tersebut untuk bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Perjanjian sewa tanah tersebut tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dan pembayarannya dapat dilakukan sekaligus atau pada waktu-waktu tertentu atau sebelum dan sesudah tanahnya dipergunakan.⁴⁶

2.1.2 Ditinjau dari Hukum Perikatan

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perikatan merupakan konsep yang abstrak, misalnya perikatan untuk menyerahkan sesuatu, sedangkan perjanjian merupakan konsep yang bersifat lebih konkrit, misalnya perjanjian jual beli yang berisi hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Dalam hal ini perjanjian jual beli yang berisi hak dan kewajiban antara developer sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli Satuan Rumah Susun. Mengenai definisi perjanjian dapat dilihat ketentuan Pasal 1313 BW yang menyebutkan, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." M Yahya Harahap memberikan definisi perjanjian sebagai berikut "Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kenyataan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi." Berdasarkan definisi tersebut, jelaslah bahwa perjanjian menurut hukum perikatan adalah hubungan hukum di bidang harta kekayaan, bukan hubungan hukum ataupun hubungan-hubungan lainnya di luar hukum, sehingga dengan adanya hubungan hukum mengakibatkan adanya hak dan kewajiban yang dapat dituntut dan

⁴⁶ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 61-62.

dilaksanakan oleh para pihak secara hukum. Hak tertuju pada perolehan prestasi sedangkan kewajiban tertuju pada pelaksanaan prestasi yang bisa bersifat sepihak artinya hanya menimbulkan hak di pihak yang satu dan kewajiban di pihak lain dan prestasi yang dimiliki oleh masing-masing pihak atau perjanjian secara timbal balik, artinya hak disatu pihak menimbulkan kewajiban pada pihak lainnya dan sebaliknya. Perjanjian yang bersifat sepihak misalnya dapat dilihat pada perjanjian hibah yang hanya memberikan hak pada penerima hibah untuk menerima barang yang dihibahkan dan kewajiban pada pihak pemberi hibah untuk menyerahkan barang yang dihibahkan kepada pihak lain. Sedangkan perjanjian timbal balik dapat dilihat misalnya pada perjanjian jual-beli dimana pihak penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barang dan hak untuk menerima pembayaran sebaliknya pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk menyerahkan untuk menyerahkan uang dan hak untuk menerima barang yang dibeli. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak sesuai dengan apa yang mereka sepakati, sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang ditentukan oleh undang-undang. Sehingga para pihak yang terikat berdasarkan ketentuan undang-undang suka atau tidak mereka harus menerimanya.⁴⁷ Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditunjukkan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.⁴⁸

Pola pengaturan Buku III BW tentang perikatan berbeda dengan pola pengaturan pada Buku I BW tentang orang dan Buku II BW tentang kebendaan. Pola pengaturan pada Buku III BW memiliki sistem yang terbuka dan sifatnya adalah sebagai hukum pelengkap (*aanvullend recht*), berbeda dengan Buku I dan II BW yang memiliki sistem tertutup dan sifat yang memaksa (*dwingend recht*). Sistem

⁴⁷ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Op. Cit.*, hal. 133-135.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2005), hal. 1.

terbuka adalah suatu sistem dalam Buku III BW dimana dimungkinkan bagi para pihak untuk membuat dan memperjanjikan hak-hak baru yang tidak diatur dalam Buku III BW, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 BW. Pasal 1338 BW menyebutkan bahwa "Segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dengan demikian para pihak dimungkinkan untuk membuat perjanjian-perjanjian secara bebas termasuk perjanjian-perjanjian baru yang tidak diatur dalam BW seperti perjanjian sewa-beli, sepanjang tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, bahkan para pihak diberi kebebasan untuk menyimpang dari ketentuan Buku III BW.⁴⁹ Pasal 1339 BW bahwa suatu perjanjian tidak saja mengikat pada apa yang dicantumkan semata-mata dalam perjanjian, tetapi juga pada apa yang menurut sifatnya perjanjian itu dikehendaki oleh keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Hakim harus memperhatikan pertama sekali apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang berkontrak. Baru kemudian jikalau sesuatu hal tidak diatur dalam surat perjanjian dan dalam undang-undang tidak terdapat suatu ketentuan mengenai hal itu, hakim harus menyelidiki bagaimanakah biasanya hal yang semacam itu diaturnya di dalam praktek. Jika ini juga tidak diketahuinya karena mungkin menetapkannya menurut perasaan keadilan hakim. Meskipun di dalam BW tidak diatur namun faktor kebiasaan masih juga mempunyai peranan yang amat penting dalam lalu lintas hukum. Memang ini juga dapat dimengerti, karena undang-undang tidak mungkin meliputi segala hal yang terdapat dalam masyarakat ramai, yang tiap hari bertambah maju sehingga undang-undang dalam waktu yang singkat sudah terbelakang.⁵⁰

Meskipun berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk membuat perjanjian apapun bahkan menyimpang dari ketentuan undang-undang, tetapi tidak semua ketentuan undang-undang yang terdapat dalam Buku III BW dapat disimpangi khususnya yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Ketentuan berupa syarat sahnya perjanjian merupakan ketentuan yang perlu diperhatikan oleh para pihak yang membuat perjanjian disebabkan pelanggaran terhadap syarat tersebut

⁴⁹ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Op. Cit.*, hal. 136-137.

⁵⁰ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 140.

memiliki akibat hukum berupa pembatalan perjanjian atau batal demi hukum. Menurut Pasal 1320 BW, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Kata sepakat. Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 BW, yakni :
 - a. Paksaan termasuk di dalamnya adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (psychis), jadi bukan paksaan badan (fisik) saja, misalnya salah satu pihak karena diancam akan dibongkar rahasianya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan yang lain berupa paksaan fisik misalnya akan dianiaya atau dilukai jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian.
 - b. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu para pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Dengan demikian kekhilafan bisa mengenai orangnya atau benda yang menjadi obyek perjanjian. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya seseorang membeli sebuah keramik tua yang peninggalan dinasti Han, ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya apabila seorang direktur rumah produksi mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi terkenal, ternyata hanya mirip saja tetapi bukan penyanyi yang dimaksud hanya namanya saja yang kebetulan sama.
 - c. Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya, misalnya sebuah jam tangan yang dijual dipalsukan mereknya dan dibuat seperti aslinya.

Kekhilafan harus dibedakan dengan penipuan, dalam kekhilafan tidak ada unsur kesengajaan atau perbuatan aktif terdapat unsur aktif dari salah satu pihak dengan melakukan perbuatan-perbuatan tertentu untuk mengelabui pihak lainnya.

2. Kecakapan. Selanjutnya untuk membuat perjanjian para pihak harus cakap. Cakap disini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain yang diwakili misalnya mewakili sebuah badan hukum. Pasal 1330 BW telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu : 1) orang-orang yang belum dewasa; 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) orang-orang perempuan dan orang-orang tertentu yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu. Dengan berlakunya UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian. Sedangkan kewenangan untuk mewakili sebuah badan hukum harus dilihat dari anggaran dasarnya atau berdasarkan surat kuasa yang diberikan kepadanya. Kedua syarat tersebut baik sepakat maupun kecakapan disebut dengan syarat subyektif. Hal ini disebabkan kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum yang terjadi dengan dilanggarnya syarat tersebut baik salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*). Sehingga jika para pihak tidak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap sah. Hanya saja mengenai pembatalan Pasal 1454 BW memberikan jangka waktu yaitu selama 5 tahun atau dalam ketidak cakapan maka jangka waktunya tidak harus menunggu 5 tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum.
3. Hal tertentu. Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian jual-beli misalnya hal tertentu adalah harga dan barang jadi dalam perjanjian jual-beli tidak dimungkinkan untuk membuat perjanjian tanpa ditentukan harganya dan jenis barang yang dijual, meskipun barang yang dijual

tidak harus telah ada pada saat perjanjian disepakati, sehingga dimungkinkan barang yang diperjanjikan baru ada kemudian sesuai dengan yang diperjanjikan.

4. Sebab yang halal. Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Dengan demikian adalah dimungkinkan untuk melanggar ketentuan undang-undang yang mengatur hubungan tertentu diantara para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya menurut Pasal 1460 BW risiko dalam jual-beli ada ditangan pembeli, dapat disimpangi berdasarkan kesepakatan para pihak bahwa risiko ditanggung oleh penjual. Sehingga berdasarkan kesepakatan tersebut jika terjadi sesuatu terhadap barang yang dijual di luar kesalahan para pihak sebelum barang diserahkan menjadi tanggungan si penjual, misalnya dalam perjalanan barang yang akan diserahkan rusak akibat adanya gempa bumi.

Berbeda akibat hukumnya antara syarat pertama dan kedua dengan syarat ketiga dan keempat. Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subyeknya. Akibat hukum jika syarat subyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya dan bila tidak dimintakan pembatalannya maka perjanjian ini tetap berlaku. Syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif, karena menyangkut obyek yang diperjanjikan. Akibat hukum jika syarat obyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*). Artinya perjanjian yang dari semula sudah batal, hal ini tidak pernah ada perjanjian tersebut. Dengan batal demi hukumnya suatu perjanjian para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan untuk melaksanakan perjanjian atau meminta ganti rugi, karena perjanjian tersebut tidak melahirkan hak dan kewajiban

yang mempunyai akibat hukum.⁵¹ Keempat syarat dalam Pasal 1320 BW merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat yang pokok bagi setiap perjanjian.⁵²

Hukum perjanjian dalam Buku III BW menganut asas konsensualisme, artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu atau perbuatan tertentu. Asas konsensualisme ini tercermin dalam perjanjian Pasal 1458 BW tentang perjanjian jual-beli. Terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil adalah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851(2) BW, demikian pula tentang perjanjian jual-beli atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan hanya dibuat secara lisan saja. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk melahirkan perjanjian seperti perjanjian penitipan. Perjanjian penitipan yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipi (Pasal 1694 BW).⁵³ Sifat jual beli nampak jelas dari Pasal 1459 BW, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁵⁴

⁵¹ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Op. Cit.*, hal. 140-144.

⁵² Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law* (Jakarta : Sh, 1993), hal. 44-45.

⁵³ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Op. Cit.*, hal. 145.

⁵⁴ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 80.

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya (1457 BW). Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Untuk terjadinya perjanjian ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenteram, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli, membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada. Menurut undang-undang, sejak saat ditutupnya perjanjian, risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan pada si pembeli, maka orang ini masih tetap harus membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahan itu, si penjual harus merawat barangnya baik-baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditetapkan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul resiko terhadap barang itu, dan dapat dituntut untuk memberikan kerugian. Barang-barang yang dijual atas dasar beratnya, jumlahnya atau ukurannya, mulai menjadi tanggungan si pembeli setelah barang-barang itu ditimbang, dihitung, atau ditukar. Karena baru mulai saat penimbangan, perhitungan, atau pengukuran itu dianggap barang-barang itu disediakan untuk si pembeli. Peraturan-peraturan tentang penyerahan (*levering*) dan resiko yang diterangkan tersebut, berlaku jika pihak-pihak yang membuat perjanjian tidak membuat sendiri peraturan-peraturan tentang itu. Justru dalam jual-beli ini dalam praktek banyak sekali dibuat peraturan-peraturan sendiri dalam kontrak-kontrak yang bertujuan menyimpang dari ketentuan-ketentuan undang-undang. Apabila si penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, si pembeli dapat menuntut penyerahan itu, jika beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian, atau ia dapat langsung menuntut pembayaran kerugian sebagai pengganti

penyerahan barang, ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian, yang dapat disertai pula dengan pembayaran kerugian. Selain dari itu, ada kemungkinan tuntutan pembatalan atas dasar kekhilafan atau penipuan. Apabila barang sudah diserahkan, si pembeli dapat menuntut si penjual untuk bertanggungjawab, jikalau ada seorang yang membantah hak milik si penjual atas barang yang telah dibelinya itu, atau jika ternyata ada cacad yang tersembunyi. Apabila si pembeli sampai terlibat dalam suatu perkara mengenai barang yang telah dibelinya itu, ia dapat meminta pada hakim supaya si penjual barang turut dipanggil di depan sidang pengadilan untuk turut membela hak si pembeli. Tuntutan berdasarkan cacad-cacad yang tersembunyi harus dilakukan dalam jangka waktu yang pendek, sebab jikalau sudah agak lama hakim dapat menganggap si pembeli telah menerima baik barang yang bercacad itu. Sebaliknya, jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan, si penjual dapat menuntut pembayaran itu, yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga. Barang yang belum dibayar itu dapat dimintanya kembali (*recht van reclame*) dan sebagaimana telah diterangkan oleh undang-undang ia diberikan kedudukan sebagai penagih yang didahulukan terhadap hasil penjualan barang itu, yaitu jikalau telah dilakukan penyitaan atas kekayaan si pembeli.⁵⁵ Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah penyerahan (*levering*) secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk*.⁵⁶

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Dengan demikian perjanjian melahirkan perikatan. Berdasarkan prestasi yang diperjanjikan, menurut Pasal 1234 BW ada tiga macam perikatan, yaitu :

1. Perikatan untuk berbuat sesuatu. Contohnya perjanjian perburuhan, membuat gedung, membuat lukisan, atau dokter menyembuhkan orang sakit.

⁵⁵*Ibid.*, hal. 161-163.

⁵⁶*Ibid.*, hal. 79.

2. Perikatan untuk menyerahkan barang. Contohnya jual-beli, tukar-menukar, penghibahan, sewa-menyewa, pinjam pakai, menyerahkan barang seperti mobil, motor, atau uang.
3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Contohnya perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, ada larangan untuk tidak membocorkan rahasia perusahaan, atau rahasia dagang.

Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur yang merupakan hak dari kreditur untuk melakukan penuntutan terhadap prestasi tersebut. Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*unilateral agreement*), artinya prestasi atau kewajiban tersebut hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontra prestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya. Prestasi juga terdapat dalam perjanjian yang bersifat timbal balik (*bilateral/reciprocal agreement*), dimana dalam bentuk perjanjian ini masing-masing pihak berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi terhadap pihak lainnya.⁵⁷

Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk menentukan kapan seorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan sesuatu perbuatan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan somasi atau suatu peringatan yang mengatakan yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (Pasal 1238 BW). Apabila prestasi yang diperjanjikan untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi karena begitu debitur melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi. Kreditur dapat mengajukan tuntutan supaya debitur dihukum untuk melaksanakan perjanjian dan membayar ganti rugi, tentu saja kreditur dapat juga hanya meminta pelaksanaan perjanjian atau membatalkan perjanjian disertai ganti rugi. Menurut ketentuan Pasal 1266(1) BW, syarat batal

⁵⁷ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Op. Cit.*, hal. 150-151.

dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak mengingkari. Akan tetapi menurut Pasal 1266(2) BW pembatalan suatu perjanjian yang bersifat timbal balik harus dimintakan putusan hakim. Apalagi dalam ketentuan Pasal 1266(3) BW menyebutkan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal dengan tegas dicantumkan dalam perjanjian. Dalam praktek para pihak sering memperjanjikan untuk menyimpangi ketentuan Pasal 1266(2) BW, sehingga untuk batalnya tidak diperlukan Putusan Hakim. Yurisprudensi berpendapat bahwa batalnya perjanjian adalah karena wanprestasi, sedangkan putusan hakim hanya menyatakan bahwa perjanjian telah batal (*declaratif*). Akan tetapi terdapat juga yurisprudensi yang menyebutkan bahwa dalam hal pembeli sewa ingkar janji, penjual sewa tidak dapat menarik kembali barang yang menjadi obyek perjanjian meskipun hal tersebut telah disepakati. Sebagian besar penulis berpendapat bahwa batalnya perjanjian karena Putusan Hakim yang didasarkan adanya wanprestasi. Hal ini disebabkan Pasal 1266(2) BW dengan tegas menyebutkan bahwa pembatalan perjanjian timbal balik harus melalui Putusan Hakim dan Pasal 1266(4) BW menyatakan bahwa hakim berwenang memberikan *terme de grace*, dan ini berarti perjanjian belum batal.⁵⁸

Keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi di luar dugaan dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Apabila terjadi keadaan memaksa maka debitur dibebaskan dari kewajibannya untuk membayar ganti rugi. Debitur juga dibebaskan dari kewajibannya melaksanakan perjanjian jika barang yang menjadi obyek perjanjian musnah karena misalnya terjadi kebakaran, tanah longsor. Keadaan memaksa yang mengakibatkan musnahnya barang obyek perjanjian disebut keadaan memaksa yang bersifat absolut, dimana perjanjian sudah tidak mungkin dilaksanakan. Disamping itu dikenal pengertian keadaan memaksa yang bersifat relatif, dimana perjanjian masih mungkin dilaksanakan tetapi dengan pengorbanan yang terlalu besar dari debitur. Misalnya terjadi suatu peperangan yang mengakibatkan Selat Malaka ditutup, padahal jalur pelayaran tersebut biasa digunakan untuk menyangkut barang-

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 151-152.

barang memang masih mungkin menggunakan jalur pelayaran lain, tetapi biaya pengangkutan yang dikeluarkan meningkat dengan tajam. Dalam keadaan memaksa yang bersifat relatif ada kemungkinan debitur masih diwajibkan melaksanakan perjanjian jika keadaan memaksa tersebut telah berhenti.⁵⁹

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Contohnya barang yang diperjual-belikan musnah diperjalanan karena kapal laut yang menyangkutnya keram di tengah laut akibat serangan badai.⁶⁰ Risiko dalam jual-beli barang tertentu ditanggung oleh pembeli, meskipun hak milik atas barang belum diserahkan dari penjual kepada pembeli. Dalam sistem BW perjanjian hanya bersifat obligator, baru meletakkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Pengalihan hak milik dari penjual kepada pembeli dilakukan dengan penyerahan. Akan tetapi menurut ketentuan Pasal 1460 BW, jika sebelum diadakan penyerahan barang dari penjual kepada pembeli, barang tersebut musnah maka risiko ditanggung pembeli, konsekwensinya, pembeli tetap harus membayar harga barang. Mahkamah Agung dengan Surat Edaran No. 3 Tahun 1963 telah menghimbau para hakim agar tidak memberlakukan pasal ini. Karena berdasarkan ketentuan pasal ini, pembeli harus tetap membayar harga meskipun hak milik belum beralih kepadanya, karena musnahnya barang sebelum penyerahan. Hal ini dianggap bertentangan dengan sistem penyerahan yang dianut di Indonesia yaitu sistem kausal, dimana perjanjian belum mengalihkan hak milik, untuk beralihnya hak milik perlu adanya penyerahan barang.⁶¹ Kesimpulannya adalah selama belum dilever, mengenai barang dari macam apa saja, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.⁶² Si penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si pembeli. Jadi penyerahan (*levering*) itu, suatu perbuatan hukum yang

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 154-155.

⁶⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 24.

⁶¹ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Op. Cit.*, hal. 156.

⁶² Subekti, *Op. Cit.*, hal. 28.

harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu ke lain orang, dari si penjual kepada si pembeli. Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu :

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram (Pasal 1492-1503 BW). Artinya si penjual diwajibkan menanggung si pembeli terhadap setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada seorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas barang itu dan tidak diberitahukan sewaktu jual-beli dilakukan.
2. Menjamin terhadap adanya cacad barang tersebut (Pasal 1504-1512 BW). Si penjual diwajibkan menanggung cacad-cacad yang tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacad-cacad tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Tetapi si penjual tidak mewajibkan menanggung cacad-cacad yang kelihatan. Kalau cacad itu kelihatan dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacad tersebut. Dalam hal tersebut pembeli dapat memilih apakah ia akan mengembalikan barang sambil menuntut kembali harga pembeliannya, atautkah ia akan tetap memiliki barangnya sambil menuntut pengembalian sebagian harganya, sebagaimana akan ditentukan oleh hakim, setelah mendengar ahli-ahli tentang itu. Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian (Pasal 1513 BW). Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan barangnya harus dilakukan. Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, itu merupakan suatu wanprestasi, yang memberikan alasan kepada si penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW.⁶³

⁶³ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 83-86.

Undang-Undang menyebutkan sepuluh macam cara hapusnya perikatan (Pasal 1381 BW) :

1. Karena pembayaran.
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat.
3. Pembaharuan hutang.
4. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik.
5. Percampuran hutang.
6. Pembebasan hutang.
7. Hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian.
8. Pembatalan perjanjian.
9. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan.
10. Lewat waktu.

Perincian dalam Pasal 1381 BW itu tidak lengkap, karena telah diupayakan hapusnya suatu perikatan karena lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian. Selanjutnya dapat diperingatkan pada beberapa cara yang khusus ditetapkan terhadap perikatan, misalnya ketentuan bahwa suatu perjanjian *maatschap* atau perjanjian *lastgeving* hapus dengan meninggalnya seorang anggota *maatschap* itu atau meninggalnya orang yang memberikan perintah dan karena curatele atau pernyataan pailit mengakibatkan juga hapusnya perjanjian *maatschap* itu.⁶⁴

2.2 Ditinjau dari Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-undang yang sudah diberlakukan atas rumah susun adalah UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985 dan dibuat dalam LNRI No. 75 Tahun 1985 serta TLN-RI No. 3318. Menurut Pasal 1 angka 1 UURS yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 152.

terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sistem rumah susun (*condominium*) memiliki dua pola yang khas yaitu :

1. Pemilikan individual. Menurut UURS, pemilikan secara individual dinamakan satuan rumah susun yaitu rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 2 UURS). Sarana penghubung ke jalan umum tersebut tidak boleh mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun kepunyaan orang lain (penjelasan atas Pasal 1 angka 2 UURS).
2. Pemilikan atau hak bersama terdiri atas :
 - a. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun (Pasal 1 angka 4 UURS). Sebagai contoh bagian bersama antara lain pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum (Penjelasan Pasal 1 angka 4 UURS).
 - b. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 angka 5 UURS). Sebagai contoh benda bersama antara lain tanaman, bangunan pertanaman, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun (Penjelasan Pasal 1 angka 5 UURS).
 - c. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan (Pasal 1 angka 6 UURS).

Dengan demikian sistem *condominium* yang dianut UURS merupakan gabungan antara pemilikan satuan rumah susun yang bersifat eksklusif individual dan pemilikan bagian-bagian bersama dari apartemen atau bangunan rumah susun secara

keseluruhan.⁶⁵ Dengan sistem kondominium, sulit sekali memisahkan bangunan rumah susun dengan tanahnya. Oleh karena itu, rumah susun termasuk dalam jenis benda bukan tanah yang sifatnya tetap. Adapun sarana rumah susun yang melekat pada setiap satuan rumah susun, di sini berlaku asas aksesori, sehingga tidak ada satuan rumah susun tanpa hak atas sarana bersama. UURS telah memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit Satuan Rumah Susun (SRS) dan hak bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.⁶⁶ Hal ini dapat dibuktikan melalui ketentuan Bab V tentang Pemilikan Satuan Rumah Susun Pasal 8 UURS :

- (1) Satuan Rumah Susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai Satuan Rumah Susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama.

Sebagai tanda bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UURS, diterbitkan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).⁶⁷

Menurut Pasal 9 (1) UURS sebagai bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat HMSRS

⁶⁵ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 151-152.

⁶⁶ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 19.

⁶⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 152-153.

ini sebagai alat bukti pemilikan HMSRS. Pasal 9(2) UURS sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdiri atas :

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan. Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Selanjutnya UURS juga mengatur masalah peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dalam Pasal 10 UURS dinyatakan :

- (1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8(3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.⁶⁸

Pada Pasal 18(1) UURS, Satuan Rumah Susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah. Sementara dalam melakukan pembangunan apartemen, developer membutuhkan jaminan bahwa apartemen yang dibangun itu laku. Kemudian timbullah pemasaran apartemen secara indent dengan mengadakan perikatan jual-beli antara konsumen dengan developer. Dalam prakteknya, jual-beli rumah susun sehari-hari konsumen sering dihadapkan dengan perjanjian standar yang dibuat secara massal salam bentuk tertulis dan dibuat secara sepihak oleh developer tanpa melibatkan konsumen, yang mana dalam perjanjian standar itu sendiri terdapat ketidakseimbangan antara para pihak yang terlibat di dalamnya. Serta pada perjanjian standar ini terdapat kecenderungan adanya eksploitasi dari para pihak yang kuat yaitu developer kepada

⁶⁸ *Ibid.*, hal. 153.

pihak yang lemah yaitu konsumen. Di satu sisi, kewajiban konsumen diatur secara rinci sedangkan kewajiban developer hanya diatur sebagian kecil saja.⁶⁹

Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan HMSRS adalah sebagai berikut :

1. Sebelum diterbitkannya UURS yang memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, dijumpai tiga Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya yaitu :
 - a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya.
 - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya.
 - c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai Dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama, sebelum ditebitkannya UURS. Dimungkinkan adanya pemilikan individual atas bagian-bagian bangunan yang ada di atas tanah yang dipunyai bersama dalam peraturan perundang-undangan tersebut, karena Hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal yang berasal dari Hukum Adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Menurut asas tersebut, setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Dengan demikian, setiap bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat

⁶⁹ Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 30-32.

digunakan secara mandiri, menurut Hukum Indonesia dapat dimiliki secara pribadi. Sehubungan dengan hal itu, dalam Penjelasan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tersebut dinyatakan bahwa “Peraturan ini bukan menciptakan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini.” Dengan demikian, maka obyek yang didaftar adalah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak atas tanah yang dipunyai bersama, dengan penunjukkan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikat. Ada sertifikat induk ditahan atau disimpan di Kantor Pertanahan dan ada sertifikat-sertifikat pemilikan bersama tanahnya yang masing-masing menunjuk pada bagian-bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi. Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H., tafsiran dari Menteri Dalam Negeri tersebut masih diragukan kebenarannya, sehingga dengan diterbitkannya UURS, maka apa yang semula diragukan itu memperoleh kepastian. Dalam UURS secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual dalam bentuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Sedangkan bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama, demikian juga tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS), yang masing-masing merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari pemilikan SRS yang bersangkutan.

2. Sesudah diterbitkannya UURS, berbagai peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai rumah susun adalah :
 - a. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985).
 - b. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 26 April 1988).
 - c. Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989).

- d. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989).
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 17 Maret 1992).
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 66/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Mei 1992).
- g. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 17 November 1994 No.11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- h. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Khusus Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- j. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKPUN/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penguni Rumah Susun.⁷⁰

2.3 Ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 adalah sebagai peraturan pelaksanaan dari UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS). PP No. 4 Tahun 1988 mengatur secara keseluruhan apa yang diperintahkan oleh UURS tersebut, dimaksudkan agar dapat mewujudkan suatu kebulatan aturan yang tidak terpecah-pecah dalam berbagai peraturan pemerintah, karena materi yang melandasi pengaturan ini berupa rangkaian kegiatan dalam satu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan. Di samping itu tugas dan fungsi pemerintahan yang diatur dalam undang-undang tersebut sebenarnya merupakan bagian dari bidang perumahan dan pemukiman dalam arti luas, karena itu pelaksanaan penerapannya tunduk juga pada

⁷⁰ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 3-6.

aturan-aturan umum yang telah ada, baik yang berkaitan dengan pembangunan maupun pemilikannya.

Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menurut PP No. 4 Tahun 1988 diatur di dalam Bab V Bagian Ketiga tentang Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Menurut Pasal 42 (1) PP No. 4 Tahun 1988 pemindahan HMSRS dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :

- a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Berita Acara Lelang;
- b. Sertifikat HMSRS yang bersangkutan;
- c. Anggaran Dasar Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
- d. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

Sedangkan apabila peralihan HMSRS dengan cara pewarisan, diatur dalam Pasal 42(2) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa pewarisan HMSRS, pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :

- a. Sertifikat HMSRS;
- b. Surat Keterangan kematian pewaris;
- c. Surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- d. Bukti kewarganegaraan ahli waris;
- e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
- f. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Selanjutnya menurut Pasal 44 (1) PP No. 4 Tahun 1988 adalah setelah menerima berkas-berkas pendaftaran peralihan HMSRS, maka Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya membukukan dan mencatat peralihan hak tersebut dalam Buku Tanah dan pada Sertifikat HMSRS yang bersangkutan untuk kemudian diberikan sertifikat tersebut kepada yang berhak.

2.4 Ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, setiap benda menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai kesatuan yang mandiri dan dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. SRS juga dapat menjadi obyek pemilikan oleh pembeli secara pribadi. Meskipun hanya bagian-bagian rumah susun yang di lantai dasar saja secara fisik berhubungan langsung dengan tanah bersama, namun berdasarkan asas pemisahan horizontal, HMSRS dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku. Obyek utama dari pendaftaran tanah HMSRS adalah tanah bersama dengan produk berupa sertifikat induk. Berdasarkan pembagian rumah susun menjadi satuan-satuan yang dibuat developer dalam bentuk akta pemisahan rumah susun, maka dilakukan pendaftaran tanah atas tiap SRS. Prosedur pendaftaran tanah HMSRS adalah sebagai berikut :

1. Pengesahan akta pemisahan rumah susun oleh Kepala Daerah.
2. Sertifikat tanah induk ditahan atau disimpan di Kantor Pertanahan.
3. Pengukuran di lapangan atas satuan-satuan rumah susun.
4. Pembuatan surat ukur atas masing-masing SRS.
5. Pembuatan sertifikat-sertifikat pemilikan bersama tanah yang masing-masing menunjuk kepada bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah atau pengsertifikatan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar

agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jadi HMSRS merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sudah dicabut dengan PP No. 24 Tahun 1997) jo. Pasal 9 UURS. Menurut Arie Soekanti Hutagalung, tujuan ini apabila tercapai akan memberikan dukungan kuat dalam kegiatan ekonomi masyarakat, termasuk bagi mereka yang bergerak di bisnis perbankan properti. Sementara Iing Sodikin Arifin, Kasie Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Prov. DKI Menyatakan sudah konsisten menerapkan menerapkan HMSRS sebagai obyek pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 di dalam rangka menjalankan perintah UUPA jo. PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan UURS. Walaupun akan diubah (*di-reform*) hukumnya adalah UUPA-nya dan Indonesia dapat mencontoh Jepang, di mana bangunan dan tanah masing-masing memiliki sertifikat sendiri, termasuk jalan tol. Namun, menurut Iing, sistem hukum Indonesia berbeda dengan sistem hukum di Jepang. UURS hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan dalam UUPA untuk memenuhi kebutuhan masyarakat meskipun UURS menganut asas pemisahan horizontal dan asas pemisahan vertikal atau pemisahan vertikal (asas *accessie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 571 BW, yang ada muatan UURS oleh pemerintah dan DPR. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan hak atas tanah adalah macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum, yaitu hak milik, HGU, HGB, hak pakai, hak sewa. HMSRS (bagian dari rumah susun) bukanlah macam hak atas tanah melainkan hak milik atas fisik SRS,

namun tetap merupakan obyek pendaftaran tanah yang wajib didaftarkan atau disertifikatkan. Untuk tiap sertifikat HMSRS diterbitkan satu sertifikat HMSRS sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Isi akta rumah susun yang telah disahkan Pemda mengikat semua pihak sebagai apa yang telah ditetapkan dalam Akta Pemisahan tersebut berkaitan dengan SRS dengan batas-batas dan hubungannya dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta ini menjadi dasar utama timbulnya HMSRS. HMSRS terjadi sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya dalam buku tanah untuk setiap SRS sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 9(2) UURS bahwa UURS masih menggunakan asas perlekatan vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 571 BW (yang telah dicabut UUPA), sehingga SRS tidak jelas pemilikan atas tanahnya tetapi tetap diperhitungkan berdasarkan hak atas tanah di mana SRS itu berdiri. Dengan demikian, penempatan HMSRS sebagai obyek pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 tidak konsisten dengan asas pemisahan horizontal yang berlandaskan kepada hukum adat dan bukan merupakan benda tanah atau hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. HMSRS bukan domain dari Tanah (UUPA) melainkan domain dari bangunan gedung (UU tentang Bangunan Gedung). Pengaturan obyek pendaftaran HMSRS terpisahkan dengan hak atas tanah bersama agar tetap konsisten dengan asas pemisahan horizontal yang berlandaskan hukum adat atau UUPA, di mana bangunan dan tanahnya terpisahkan seperti halnya di negara Jepang yang juga sama-sama menganut asas pemisahan horizontal. Dengan demikian, perlu ada reformasi pendaftaran atau pengsertifikatan HMSRS atau bangunan yang terpisahkan dengan tanah untuk menghindari sengketa atau *conflict of interest* kepemilikan hak tanah SRS dari para penghuni SRS tersebut. Dengan demikian, ada jaminan kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen SRS, di mana tanah dan bangunannya dapat diagunkan ke bank secara terpisahkan. Hal ini dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat konsumen HMSRS akan rumah susun atau apartemen atau kondominium sesuai dengan tuntutan Pasal 33 UUD 1945 sebagai dasar hukum dibentuknya UUPA yang

berlandaskan asas pemisahan horizontal tersebut. Developer yang telah melaksanakan pendaftaran HMSRS atas setiap unit SRS yang ada di rumah susun tersebut sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga proses jual beli dan balik nama sertifikat HMSRS selesai dilakukan, menjamin pembeli langsung memiliki hak atas SRS yang dibelinya. Seorang pembeli unit SRS menginginkan adanya kepastian hukum adanya suatu bukti kepemilikan dirinya atas SRS yang dibelinya dan hak kepemilikan bersama atas tanah bersama. Menurut Boedi Harsono, sertifikat HMSRS selain merupakan alat bukti pemilikan SRS-nya sekaligus merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama yang bersangkutan sebesar Nilai Perbandingan Proporsionalnya.⁷¹

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997). Kemudian Pasal 6 (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Pasal 6(2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan.
- c. Tanah wakaf.
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).
- e. Hak tanggungan.
- f. Tanah negara.

Jadi HMSRS juga merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah. Menurut Pasal 23 huruf d PP No. 24 Tahun 1997 untuk keperluan pendaftaran hak Hak Milik Atas

⁷¹ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 159-167.

Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Pasal 29 (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan HMSRS didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pasal 29(2) PP No. 24 Tahun 1997 pembukuan dalam buku tanah serta pencatatanya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut peraturan pemerintah ini. Kemudian sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Mengenai pemindahan hak diatur dalam Bab V tentang Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembelian Hak Paragraf 1 tentang Pemindahan Hak. Pasal 37(1) PP No. 24 Tahun 1997 Peralihan hak atas tanah dan HMSRS melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta jual-beli HMSRS dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38(1) PP No. 24 Tahun 1997). Jadi sebelum membuat akta pemindahan HMSRS maka PPAT wajib untuk mengecek keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat dan meminta bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang wajib dibayar oleh calon penerima hak atas tanah atau HMSRS dan bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) yang wajib dibayar oleh developer. Baik BPHTB maupun PPh wajib dilunasi oleh para pihak yang bersangkutan sebelum penandatanganan akta PPAT di hadapan PPAT. Kemudian PPAT wajib membacakan akta di hadapan para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 orang saksi serta PPAT wajib menjelaskan sehingga para pihak mengerti tentang apa yang ditandatanganinya sebagai bukti persetujuan atas

perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta yang ditandatangani. Untuk selanjutnya Pasal 40(1) PP No. 24 Tahun 1997 selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Pasal 40(2) PP No. 24 Tahun 1997 PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.⁷²

2.5 Ditinjau dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Pada era globalisasi sekarang ini telah berkembang kebiasaan pemasaran properti khususnya rumah susun, sebelum rumah-rumah yang dipasarkan tersebut selesai dibangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah. Hal tersebut ditempuh berdasarkan atas pertimbangan ekonomi yaitu :

- a. Bagi perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar.
- b. Bagi pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka.

Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta konsumen tersebut menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun. Untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dan kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, maka diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun. Inti perikatan jual beli satuan rumah susun adalah satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses

⁷² Sahat M.H.T Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung : Pustaka Sura, 2007), hal. 28.

pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.

Adanya praktek jual beli rumah atau satuan rumah susun atau apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal ini diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Dasar pemikiran hukumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan antara dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.⁷³

⁷³ Yusuf Shofie, *Perlindungan Hukum dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 86.

BAB 3
PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
DALAM TEORI DAN PRAKTEK

3.1 Pengertian Jual Beli Satuan Rumah Susun

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki perumahan melalui pembelian Satuan Rumah Susun dan didukung dengan adanya fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Di samping upaya tersebut, usaha lain yang ditempuh pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan tersedianya tanah sangat terbatas, adalah melaksanakan pembangunan perumahan menurut sistem rumah susun. Landasan yang menjadikan dasar pembangunan perumahan sistem rumah susun tersebut adalah Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS).⁷⁴ Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam UURS yang berisi 3 unsur pokok :

1. Konsep tata ruangan dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
2. Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu SRS yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni yang dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik SRS, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan di rumah susun.

⁷⁴ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta : Rineka Cipta, 1990), hal. 27.

3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkan kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.⁷⁵

Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang sangat terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan pemukiman yang nyaman lengkap, serasi, dan seimbang.⁷⁶ Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan, dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Menurut Pasal 2 dan 3 UURS, tujuan pembangunan rumah susun antara lain sebagai berikut :

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.⁷⁷

Tujuan pembangunan rumah susun dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam.
5. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk tinggi.⁷⁸

⁷⁵ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 19.

⁷⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 355.

⁷⁷ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 72.

Perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.

Macam-macam Rumah Susun di Indonesia dibagi menjadi 3 macam, yaitu sebagai berikut :

1. Rumah Susun Sederhana (Rusuna), yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN). Misalnya Rusuna Klender dan Rusuna Sewa di Pasar Jumat, Lebak Bulus, Jakarta.
2. Rumah Susun Menengah (Apartemen), biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas atau Pengembang Swasta kepada masyarakat konsumen menengah ke bawah. Misalnya Apartemen Taman Rasuna Said, Jakarta Selatan.
3. Rumah Susun Mewah (Apartemen atau Condominium), selain dijual kepada masyarakat ke atas juga kepada orang asing atau *expatriate* oleh Pengembang Swasta. Misalnya Apartemen Casablanca, Jakarta.

Namun, semua pembangunan rumah susun atau apartemen atau condominium tersebut, termasuk flat, *town house*, ruko atau rukan, hotel, gedung-gedung perkantoran (pembangunan secara vertikal) semuanya mengacu kepada UURS sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut Rumah Susun.⁷⁹

Menurut Pasal 1 angka 1 UURS, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal 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. Dengan demikian dalam sistem rumah susun terdapat 2 elemen pokok dalam sistem pemilikannya, yaitu :

1. Pemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah. Pemilikan perseorangan obyeknya berupa Satuan Rumah Susun. Satuan Rumah Susun (SRS) adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan

⁷⁸ Arie S. Hutagalung, *et.al.*, *Op. Cit.*, hal. 110.

⁷⁹ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 71.

secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 2 UURS). SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain.

2. Pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama, obyeknya yaitu :

a. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun (Pasal 1 angka 4 UURS). Sebagai contoh bagian bersama antara lain pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum (Penjelasan Pasal 1 angka 4 UURS). Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan milik bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

b. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 angka 5 UURS). Sebagai contoh benda bersama antara lain tanaman, bangunan pertanaman, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun (Penjelasan Pasal 1 angka 5 UURS).

c. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan (Pasal 1 angka 6 UURS).⁸⁰

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. HMSRS terdapat pengaturannya dalam UURS. SRS dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang atas tanah (Pasal 8(1) UURS). Hak pemilikan atas SRS itu disebut HMSRS, yang bersifat perorangan dan terpisah (Pasal 8(2) UURS). Selain pemilikan atas SRS tertentu, HMSRS yang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan-bersama

⁸⁰ Arie S. Hutagalung, *et.al.*, *Op. Cit.*, hal. 110-111.

atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama (Pasal 8(3) UURS). Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan SRS yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan asas pemisahan horizontal, dan menggantinya dengan asas *accessie* yang digunakan dalam Hukum Barat. Justru sebaliknya merupakan penerapan asas Hukum Adat pada fenomena modern. Dalam Hukum Adat berlaku asas, bahwa dibangunnya sebuah rumah oleh seorang warga masyarakat hukum adat di atas tanah Hak Ulayat yang merupakan tanah-bersama, membuat tanah di atas mana bangunan tersebut berdiri menjadi hak pribadi pemilik rumah yang bersangkutan. Demikian juga apabila seorang anggota masyarakat hukum adat memberikan suatu tanda pemilikan pada pohon tertentu di hutan, yang semula belum ada pemiliknya, maka bukan hanya pohon itu yang menjadi pemiliknya, melainkan juga bagian tanah di bawah naungan dedaunan pohon tersebut menjadi hak pribadinya. Sebagai warga masyarakat hukumnya ia memang berhak untuk dengan izin Kepala Adatnya membangun rumah di atas tanah-bersama tersebut. Demikian juga untuk memberi tanda pemilikan pada pohon yang berada dalam wilayah tanah ulayatnya. Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan SRS, dengan ketentuan UURS, bahwa HMSRS karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama.⁸¹

Hak Milik Atas Satuan Rumah Rusun (HMSRS) adalah pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun dan hak bersama yang meliputi :

1. Hak bersama atas bagian bersama,
2. Hak bersama atas benda bersama,
3. Hak bersama atas tanah bersama,

yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang tidak terpisahkan. HMSRS dapat beralih karena pewarisan atau pemindahan hak atas tanah yang diikuti dengan pendaftaran haknya.⁸² Besarnya hak atas bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama tersebut, masing-masing didasarkan atas luas atau nilai SRS yang

⁸¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 348-349.

⁸² Arie S. Hutagalung, *et.al., Op. Cit.*, hal. 111-112.

bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali, yaitu yang disebut Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara SRS terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai SRS yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara bangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. NPP tersebut menentukan juga besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik SRS dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan milik bersama. Biaya pengelolaan dan pengoperasiannya merupakan beban bersama semua pemilik SRS.⁸³ Hak milik perseorangan yang digunakan secara terpisah adalah merupakan ruang yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak milik perseorangan terhadap hak milik orang lain yang tidak selalu dibatasi dinding. Apabila ruangan dibatasi oleh dinding, maka permukaan dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur adalah merupakan batas pemilikannya. Dalam hal sebagian ruangan tidak dibatasi oleh dinding misalkan balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur merupakan batas pemilikannya. Sedangkan apabila keseluruhan ruangan tidak dibatasi oleh dinding seperti tempat usaha terbuka, tempat parkir yang dimiliki perseorangan secara terpisah dan sebagainya, maka batas pemilikannya dapat dilakukan dengan memberi tanda yang jelas dan tidak dapat dihapus.⁸⁴

Jual beli Satuan Rumah Susun adalah perbuatan hukum pemindahan hak dimana pada waktu dilakukannya jual beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bersangkutan, langsung berpindah dari penjual kepada pembeli. Hal ini sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 10 (1) UU No. 16 Tahun 1985 bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Maksud pengaturan

⁸³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 350-351.

⁸⁴ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal. 39-40.

tersebut adalah peralihan HMSRS selain dapat dilakukan dengan cara pewarisan, dapat juga dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu melalui bentuk jual beli Satuan Rumah Susun, tukar-menukar, atau hibah, bisa juga terjadi melalui lelang eksekusi. Perbuatan hukum pemindahan hak dimana pada waktu dilakukannya jual beli HMSRS yang bersangkutan langsung berpindah dari penjual (developer) kepada pembeli (konsumen). Kemudian Pasal 10 (2) UU No. 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa pemindahan HMSRS dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

Dalam proses jual-beli Satuan Rumah Susun termasuk apartemen terdapat dua fase pembuatan hukum, yaitu :

1. Berupa perikatan jual-beli (*agreement to sale*) Satuan Rumah Susun. Dalam tahap ini, kesepakatan antara konsumen dengan pengembang bersifat *personal right*. Bentuknya tidak terikat, para pihak bebas menentukan bentuk perikatan.
2. Jual-beli Satuan Rumah Susun. Dalam tahap ini, terjadi penyerahan hak milik (*title transfer*) dari pengembang kepada konsumen. Dan setelah dilakukan transaksi jual-beli, konsumen berhak melakukan perbuatan hukum atas Satuan Rumah Susun tersebut, baik menjual, menjaminkan, ataupun mewariskan kepada pihak lain.⁸⁵

3.2 Persyaratan Bagi Pembeli dan Pemilik Satuan Rumah Susun

Membeli Satuan Rumah Susun (SRS) berarti menjadi pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Selain meliputi pemilikan secara individual SRS yang dibelinya, HMSRS meliputi juga hak bersama atas tanah bersama yang bersangkutan. Maka dengan sendirinya pembeli SRS harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama tersebut.⁸⁶

⁸⁵ W.T. Mayor, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Bandung : PT. Aditya Bakti, 2003), hal. 82.

⁸⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 359-360.

Pasal 8 UU No. 16 Tahun 1985 menegaskan bahwa pemilikan Satuan Rumah Susun meliputi juga hak atas tanah bersama, maka Satuan Rumah Susun hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan. Dengan demikian, maka Satuan Rumah Susun hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut Pasal 7 UU No. 16 Tahun 1985, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut UUPA, tanah Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh orang perorangan Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang disebut dalam PP No. 38 Tahun 1963, yaitu Bank-Bank Milik Negara, Koperasi, Badan-Badan Keagamaan, dan Badan-Badan Sosial yang ditunjuk. Tanah Hak Guna Bangunan dapat dipunyai perorangan Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedang tanah Hak Pakai dapat juga dipunyai oleh orang-orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka dengan sendirinya yang boleh membeli dan memiliki Satuan Rumah Susun adalah perorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan tersebut. Sehingga dengan demikian, bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan memiliki Satuan Rumah Susun, jika tanah tempat dibangunnya rumah susun yang bersangkutan berstatus Hak Pakai.⁸⁷

Pemilikan Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh perseorangan maupun badan-badan hukum. Apabila pemilikan dilakukan oleh perseorangan, maka yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama seperti yang diatur dalam Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Misalnya dalam hal tanah bersama berstatus Hak Milik, maka yang dapat memiliki adalah terbatas pada perseorangan Warga Negara Indonesia yang

⁸⁷ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 53-54.

tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Sedangkan untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 diantaranya adalah Bank-Bank yang didirikan oleh negara, Badan-Badan Sosial dan Keagamaan, Koperasi, dan lain-lainnya.⁸⁸ Maka jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Milik, yang boleh membelinya terbatas pada perorangan WNI tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan Hak Milik. Sedang kalau berstatus HGB, selain WNI, terbuka juga bagi badan-badan hukum Indonesia, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia, untuk membeli dan memilikinya. Bagi orang asing yang berkedudukan, dalam arti tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik SRS, jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Pakai. Jika tanah yang bersamanya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, mereka hanya mungkin menggunakan suatu SRS atas dasar sewa dari PPRS yang masih menjadi pemegang HMSRS atau pihak lain pemilik SRS yang bersangkutan.⁸⁹

3.3 Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan yang nyaman, serasi, seimbang. Besarnya minat pihak developer atau pengembang swasta untuk berpartisipasi membangun rumah susun didorong oleh beberapa faktor :

1. Adanya kepastian hukum setelah pemerintah mengesahkan UURS yang antara lain mengatur kepemilikan SRS.
2. Pemerintah mengkampanyekan agar masyarakat mau tinggal di rumah susun.

⁸⁸ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal. 39.

⁸⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 360.

3. Besarnya jumlah orang asing (ekspatriat) yang menginap di hotel berbintang dalam jangka panjang (*longstay guest*).⁹⁰

Dalam Pasal 5(2) UURS disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh :

1. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD);
2. Koperasi;
3. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang bergerak dalam bidang itu, biasanya dalam bentuk PT (Perusahaan);
4. Swadaya Masyarakat;
5. Kerja Sama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.

Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, di atas mana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Yang dimaksud dengan BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh atau sebagian milik Negara yaitu Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah (Pemda), yaitu :

- a. Perusahaan Daerah;
- b. Perusahaan Umum;
- c. Persero.

Sedangkan yang dimaksud dengan BUMS adalah :

- a. BUMS yang modalnya nasional;
- b. BUMS yang bermodal campuran asing dan nasional;
- c. BUMS yang 100% modal asing.

Sepanjang BUMS tersebut memenuhi syarat sebagai Badan Hukum Indonesia. Penjelasan dari Pasal 5(2) UURS lebih jauh mensyaratkan bahwa kesempatan yang diberikan untuk membangun rumah susun tersebut seyogyanya berpedoman pada asas pemerataan dan keterjangkauan. Selain itu dinyatakan bahwa Pemerintah juga dapat membangun rumah susun dalam rangka penelitian, uji coba, perintisan, atau untuk keperluan pemerintah sendiri.⁹¹ Dengan lahirnya Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum,

⁹⁰ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 18.

⁹¹ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 20-21.

Rumah Susun Sederhana telah dimasukkan sebagai salah satu bidang pembangunan untuk kepentingan umum. Pemerintah/Pemda dapat melakukan pencabutan hak atas tanah milik masyarakat untuk membangun Rusuna (Pasal 2(1) huruf b jo. Pasal 5 huruf e, di mana pencabutan hak tersebut akan dilakukan berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya).⁹²

3.3.1 Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 7 (1) UURS dan Pasal 38(1) PP No. 4 Tahun 1988, Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan;
- c. Hak Pakai atas tanah negara;
- d. Hak Pengelolaan.

Apabila Rumah Susun dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, maka yang perlu diperhatikan adalah :

1. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah atau/dan Pemerintah Daerah.
2. Penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut sebelum menjual Satuan Rumah Susun (Pasal 7 (2) UURS dan Pasal 38(2) PP No. 4 Tahun 1988).⁹³

Terdapat ketentuan khusus dalam rangka melindungi kepentingan para pembeli SRS jika tanah yang digunakan berstatus Hak Pengelolaan. Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada Perum dan Perumnas. Ditentukan bahwa penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang bersangkutan, sebelum diperbolehkan menjual SRS yang sudah selesai dibangunnya. Hal ini berarti bahwa di atas Hak Pengelolaan tersebut sudah ada HGB atas nama penyelenggara, yang diperoleh dari Pemerintah sesuai dengan

⁹² M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 75.

⁹³ Arie S. Hutagalung, *et.al.*, *Op. Cit.*, hal. 111.

peraturan perundangan yang berlaku. Dalam keadaan demikian para pemilik SRS akan menguasai tanah bersama yang bersangkutan dengan HGB. Tanah hak apa yang digunakan, tergantung pada status hukum developer dan kepada siapa SRS yang bersangkutan akan dijual. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun :

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh WNI dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam PP No. 38 Tahun 1963, seperti :

- a. Bank-bank Pemerintah;
- b. Koperasi Pertanian;
- c. Badan-Badan Keagamaan;
- d. Badan-badan Sosial.

Kesemuanya dengan catatan ditunjuk Pemerintah setelah mendengar Menteri yang mempunyai yurisdiksi atas badan-badan tersebut. Mengingat bahwa pemilik rumah susun dan pemilik SRS harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah di atas mana rumah susun didirikan, maka SRS yang dibangun atas tanah dengan hak milik hanya terbatas pemilikannya pada perseorangan WNI dan badan-badan hukum yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963.

2. Hak Guna Bangunan

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi. Subyek HGB adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Jangka waktu Hak Pakai paling

lama 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun untuk kemudian dapat diperbaharui lagi 25 tahun (PP No. 40 Tahun 1996). Yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai adalah :

- a. WNI;
- b. WNA yang bertempat tinggal di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sejak berlakunya PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak yang paling tepat untuk membangun rumah susun adalah Hak Pakai karena :

- a. Jangka waktu hak pakai relatif lama.
- b. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- c. Dapat dipunyai oleh siapa saja termasuk WNA yang berkedudukan di Indonesia.

4. Hak Pengelolaan Tanah

HPL adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah.
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri.
- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukkan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

HPL atas tanah negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah.⁹⁴

⁹⁴ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 21-23.

3.3.2 Tata Cara Memperoleh Tanah Yang Diperlukan

Tata cara dalam memperoleh tanah, baik untuk kepentingan umum, usaha, maupun pribadi tergantung pada hal-hal berikut :

1. Status tanah yang diperlukan.
2. Status hukum pihak yang memerlukan, peruntukkan penggunaan tanah yang diperlukan.
3. Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.

Status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan digunakan, oleh karena terkait dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai subyek hak atas tanah :

1. Bagi Instansi Pemerintah yang oleh UUPA hanya dimungkinkan mempunyai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, perolehan tanahnya dilakukan dengan pelepasan hak.
2. Bagi perusahaan, baik BUMN atau BUMD, maupun BUMS dapat mempunyai tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau dalam hal tanah digunakan untuk usaha perkebunan dan sejenisnya dapat dipunyai dengan Hak Guna Usaha.

Maka perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara :

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara, yaitu tanah yang masih langsung dikuasai negara. Perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
2. Apabila tanah yang diperlukan berstatus Tanah Ulayat, yaitu tanah ulayat masyarakat hukum adat. Maka caranya adalah meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya. Tanah tersebut dimohonkan hak atas tanah yang sesuai dengan status pihak yang akan menggunakan dan peruntukannya, melalui acara pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus Tanah Hak, yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan. Maka cara yang digunakan

tergantung pada adanya atau tidaknya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan kemungkinan :

a. Apabila ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, maka ditempuh melalui :

- Acara pemindahan hak, misalnya jual beli, tukar-menukar, atau hibah, yaitu jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai subyek tanah yang dipindahkan itu.
- Acara pembebasan tanah, diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai, yaitu jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan.

b. Jika tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, maka dapat ditempuh melalui acara pencabutan hak untuk kepentingan umum sebagai pengambilan tanah secara paksa. Proses pencabutan hak menurut ketentuan UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dilakukan secara paksa demi kepentingan umum oleh Pemerintah/Penguasa. Pelaksanaan pencabutan hak dengan Keputusan Presiden dan dalam keadaan darurat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang oleh UU No. 20 Tahun 1961 diberi kewenangan untuk mengambil keputusan pencabutan hak atas tanah. Tata cara pencabutan hak diatur dalam Pasal 18 UUPA jo. UU No. 20 Tahun 1961, dan petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dan acara banding terhadap penetapan ganti ruginya diatur dalam PP No. 39 Tahun 1973, tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.⁹⁵

⁹⁵ *Ibid.*, hal. 24-26.

3.3.3 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Dalam Pasal 6 UU No. 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa "Pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat teknis dan administratif." Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat, karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam penghuniannya. Persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 UURS, kemudian diatur lebih lanjut dalam PP No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun. Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut, persyaratan teknis yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah :

a. Persyaratan teknis untuk ruangan (Pasal 11 PP No.4 Tahun 1988).

Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari, harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup. Apabila hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, maka harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus-menerus selama ruangan tersebut digunakan.

b. Persyaratan untuk struktur, komponen, dan bahan-bahan bangunan (Pasal 12 PP No.4 Tahun 1988).

Pembangunan rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku. Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan tersebut harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

1. beban mati;
2. beban bergerak;
3. gempa, hujan, angin, dan banjir;
4. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup usaha untuk pengamanan dan penyelamatan;

5. daya dukung tanah;
 6. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
 7. gangguan perusak lainnya.
- c. Kelengkapan rumah susun (Pasal 14 PP No.4 Tahun 1988).

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

1. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air bersih di dalam rumah susun, baik untuk hunian maupun bukan hunian, harus aman dan kuat terhadap kemungkinan gangguan benturan dan pada bagian-bagian tertentu harus terlindung.
2. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan.
3. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan. Penyediaan jaringan gas ini hanya dikhususkan bagi rumah susun untuk hunian.
4. Saluran pembuangan air hanya yang memenuhi persyaratan kualitas dan kuantitas pemasangan.
5. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan.
6. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.
7. Alat transportasi yang berupa tangga, lift, atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku.
8. Pintu dan tangga darurat kebakaran. Pintu rumah susun harus tahan terhadap api sampai jangka waktu tertentu untuk memungkinkan usaha penyelamatan sesuai dengan peruntukannya terutama untuk hunian, pertokoan, industri, dan sebagainya.

9. Tempat jemuran. Tempat jemuran harus memenuhi persyaratan kemudahan penggunaan, keamanan, kebersihan, dan pandangan.
 10. Alat pemadam kebakaran. Di dalam upaya menanggulangi pencegahan kebakaran, untuk rumah susun yang berkualitas menengah keatas diwajibkan untuk memasang alat pencegah kebakaran tingkat awal (sprinklers). Dan untuk semua rumah susun masing-masing harus disediakan alat pemadam kebakaran atau hydrant.
 11. Penangkal petir.
 12. Alat atau sistem alarm. Untuk semua rumah susun harus disediakan alat sistem alarm dengan cara manual atau otomatis. Sedangkan untuk rumah susun yang bukan hunian dapat diperlengkapi dengan sistem panggilan dan pembukaan pintu dan peralatan-peralatan lainnya.
 13. Pintu kegap asap pada jarak jauh tertentu.
 14. Generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan listrik. Bagian-bagian dari kelengkapan rumah susun yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama.
- d. Satuan Rumah Susun (Pasal 16-19 PP No.4 Tahun 1988).
- Syarat teknis yang harus dipenuhi untuk satuan-satuan rumah susun adalah sebagai berikut :
1. Satuan rumah susun harus memenuhi ukuran standar yang dapat dipertanggung jawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya. Serta harus diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, baik untuk hubungan keluar maupun kedalam. Misalnya untuk hunian persyaratan untuk tempat tinggal harus dipenuhi terhadap ukuran kamar tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi, dan sebagainya. Untuk pertokoan pengaturan tata letaknya harus menjamin adanya keserasian, kenikmatan, dan kelancaran hubungan keluar maupun kedalam untuk para pemilik maupun pengunjung.

2. Satuan rumah susun untuk hunian disamping harus memenuhi ukuran standar seperti tersebut di atas, juga harus dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu, dan menempatkan barang-barang rumah tangga dan sebagainya.
- e. Bagian Bersama dan benda Bersama (Pasal 20-21 PP No.4 Tahun 1988).
- Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tunggu, lift atau selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik sesama penghuni maupun dengan pihak-pihak lain. Untuk benda-benda milik bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan, diatur dan dikoordinasikan, sehingga dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan bagi para penghuni maupun pihak-pihak lain.
- f. Lokasi Rumah Susun (Pasal 22 PP No.4 Tahun 1988).
- Dalam memilih lokasi untuk pembangunan rumah susun, maka lokasi tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
1. Lokasi rumah susun harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.
 2. Lokasi harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota. Namun demikian jika tidak ada pilihan lain, maka pembuangan saluran-saluran dimaksud dapat dilakukan melalui tanah milik orang lain, untuk itu harus mendapat petunjuk dan izin dari Instansi Pemerintah yang berwenang, memenuhi persyaratan yang ditentukan dan persetujuan dari pemilik tanah.
 3. Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan, penghunian, dan perkembangan dimasa mendatang.

4. Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik. Apabila lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan air bersih maupun listrik, maka penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana tersebut.

g. Kepadatan dan tata letak bangunan (Pasal 23-24 PP No.4 Tahun 1988).

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus dapat mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya. Sedangkan untuk tata letak harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan memperhatikan penetapan batas kepemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya.

h. Prasarana lingkungan (Pasal 25-26 PP No.4 Tahun 1988).

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana sebagai berikut :

1. Prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni seperti jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir.
2. Prasarana lingkungan dan utilitas umum, seperti :
 - Jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya seperti tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik.
 - Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan air hujan yang menghubungkan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota.
 - Saluran pembuangan air limbah dan/atau septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota.
 - Tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpul sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan mempertimbangkan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan.

- Kran-kran air untuk mencegah dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran.
 - Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang.
 - Jaringan telepon dan alat komunikasi sesuai dengan keperluan.
- i. Fasilitas lingkungan (Pasal 27-28 PP No.4 Tahun 1988).

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan :

1. Ruangan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain anak-anak, dan kontak sosial lainnya.
2. Ruangan atau bangunan untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan, dan lain-lainnya.

Sedangkan persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam membangun rumah susun adalah sebagai berikut :

- a. Izin Lokasi (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L)& Surat Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) khusus untuk wilayah DKI Jakarta);
- b. Advice Planning;
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- d. Izin Layak Huni;
- e. Sertipikat tanahnya.

Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukkannya (Pasal 30(1) PP No.4 Tahun 1988). Pertama-tama izin yang diperlukan adalah IMB. Perizinan dimaksud diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah yang dilengkapi dengan :

- a. Sertipikat hak atas tanah.
- b. Fatwa peruntukan tanah (*advies planning*) yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.
- c. Rencana tapak (*site plan*) yaitu rencana tata letak bangunan.

- d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.
- e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.
- f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya (Pasal 30(2) PP No.4 Tahun 1988).

Selain persyaratan teknis dan administratif, seperti tersebut di atas, syarat-syarat yang harus dipenuhi pula dalam pembangunan rumah susun adalah bahwa pembangunan rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan atas tanah negara. Hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak pakai atas tanah negara diberikan dalam jangka waktu yang cukup dan dapat diperpanjang lagi oleh para pemilik satuan-satuan rumah susun tersebut. Hak pengelolaan atas tanah negara adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam PP No. 8 tahun 1953 Yis Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977. Hak pengelolaan tersebut hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Apabila rumah susun dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan rumah susun wajib menyelesaikan secara tuntas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut, dan status hak guna bangunan itu telah dapat diselesaikan sebelum rumah susun itu dijual.⁹⁶ Tiap SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain. SRS dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah atau sebagian di atas dan sebagian di bawah permukaan tanah. Untuk memungkinkan mendapat cahaya langsung secara alami, SRS untuk hunian yang merupakan bagian dari rumah susun yang dibangun dalam suatu lingkungan, tidak dibenarkan dibangun di bawah

⁹⁶ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal. 28-36.

permukaan tanah, kecuali dalam keadaan terpaksa. Keberadaan SRS di bawah permukaan tanah, dimungkinkan bagi SRS bukan untuk hunian. Tetapi dalam hal yang demikian harus dipenuhi berbagai persyaratan mengenai konstruksi, peredaran udara, hubungan ke dalam maupun keluar serta pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakannya.⁹⁷

Disamping itu, penyelenggara pembangunan rumah susun wajib pula membuat pertelaan dalam bentuk gambar tentang :

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan.
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan.
- c. Batas dan uraian tanah bersama serta besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing (Pasal 7(3) UURS).

Pertelaan tersebut harus dimintakan pengesahan kepada Pemerintah Daerah. Pertelaan ini gunanya adalah untuk pelengkap dalam pembuatan akta pemisahan hak atas satuan rumah susun.⁹⁸

Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988, mewajibkan kepada penyelenggara pembangunan rumah susun untuk memisahkan rumah susun atas satuan-satuan yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemisahan tersebut dilakukan dengan membuat akta pemisahan. Tata cara pembuatan dan pengisian akta pemisahan rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989. Tata cara pembuatan dan pengisian akta tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.
- b. Akta pemisahan rumah susun berisikan :
 1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun pembuatan akta pemisahan.
 2. Nama lengkap pembuat/penandatanganan akta pemisahan yang dilengkapi dengan jabatan dan tempat kerja (kantor) yang bersangkutan.

⁹⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 357.

⁹⁸ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal. 36-37.

3. Nama badan hukum/Instansi penyelenggara pembangunan rumah susun.
 4. Status tanah dimana rumah susun didirikan.
 5. Sistem pembangunan rumah susun, apakah dilaksanakan secara mandiri atau terpadu.
 6. Penggunaan/pemanfaatan rumah susun, untuk hunian atau bukan hunian.
 7. Jumlah blok rumah susun dalam kesatuan sistem pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama.
 8. Uraian tiap blok rumah susun, misalnya blok 1 terdiri dari 10 lantai. Lantai 1 terdiri dari 15 satuan rumah susun, lantai 2 terdiri dari 10 satuan rumah susun dan sebagainya.
 9. Macam-macam bagian dan benda bersama sesuai dengan pertelaan yang telah disahkan.
 10. Status tanah bersama, nomor hak, dan nomor surat ukur serta batas-batas tanah.
 11. Perbandingan proporsional antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian, benda, dan tanah bersama.
 12. Tempat/kota dimana akta pemisahan tersebut dibuat dan tanggal penandatanganannya.
 13. Jabatan si penandatanganan akta pemisahan.
 14. Tanda tangan pembuat akta pemisah dan nama terangnya.
 15. Tempat, tanggal, bulan, dan tahun serta instansi yang mengesahkan akta pemisah.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta tersebut kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- d. Akta pemisahan setelah disahkan harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat dengan dilampiri :
- Sertipikat hak atas tanah.

- Izin layak huni.
 - Warkah-warkah lainnya yang diperlukan.
- e. Akta pemisahan beserta berkas-berkas lampirannya dipergunakan sebagai dasar untuk penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Rumah Susun.⁹⁹

3.3.4 Perubahan Hak Pemilikan Satuan Rumah Susun

Dalam rangka pembangunan rumah susun, penyelenggara pembangunan sudah barang tentu mempersiapkan tahap-tahap pembangunan yang akan dilaksanakan. Apabila penyelenggara pembangunan telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, maka tindakan selanjutnya adalah meminta pengesahan kepada Pemerintah Daerah yang bersangkutan atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing Satuan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama serta NPP-nya. NPP tersebut ditetapkan berdasarkan perhitungan seluruh blok yang akan dibangun setelah jumlah SRS didalamnya. Apabila pertelaan pemisahnya telah disahkan, maka penyelenggara pembangunan dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya. Menurut Pasal 46 UURS bahwa pembangunan rumah susun dapat dilaksanakan secara bertahap, artinya dapat diselesaikan blok bangunan demi blok bangunan termasuk penjualan satuan-satuan rumah susun yang sudah selesai penerbitan sertipikatnya. Dengan demikian apabila dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun secara bertahap tersebut, ternyata pada tahap pembangunan berikutnya oleh penyelenggara pembangunan direncanakan akan diubah jumlah SRS yang akan dibangun. Perubahan tersebut dengan sendirinya akan berpengaruh pada NPP yang telah ditetapkan semula dan telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Dalam PP No. 4 Tahun 1988 dijumpai ketentuan-ketentuan yang menampung akibat dari terjadinya perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun yang direncanakan dibangun di atas satu bidang tanah. Apabila terjadi perubahan rencana, oleh penyelenggara pembangunan wajib memberitahukan perubahan tersebut sebelumnya kepada Perhimpunan Penghuni dan NPP-nya diperhitungkan kembali (Pasal 47(1) PP No. 4 Tahun 1988). Jika NPP-nya

⁹⁹ *Ibid.*, hal. 37-39.

menurun akibat perubahan tersebut, harus memerlukan persetujuan Perhimpunan Penghuni (Pasal 47(2) PP No. 4 Tahun 1988). Perubahan-perubahan terhadap NPP, wajib dimintakan pengesahan kembali pada Pemerintah Daerah dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk diikuti dengan perubahan pertelaannya dalam Buku Tanah dan sertifikat HMSRS yang sudah diterbitkan (Pasal 47(3) PP No. 4 Tahun 1988). Ketentuan serupa juga berlaku terhadap perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan terjadi perubahan NPP yang sudah ditetapkan (Pasal 48 PP No. 4 Tahun 1988). Jika terjadi perubahan yang demikian, maka diperlukan akta perubahan pemisahan, sebagai dasar untuk mengadakan perubahan pada buku tanah dan sertifikat HMSRS yang bersangkutan. Dalam penjelasan PP No. 4 Tahun 1988, pemilik SRS tidak diperbolehkan mengadakan perubahan pada SRS miliknya yang bisa menimbulkan kerugian pada pemilik lainnya. Misalnya perubahan yang dapat mengganggu kekuatan bangunan, ketenangan, dan keamanan lingkungan serta kepentingan bersama para penghuni rumah susun.¹⁰⁰

3.4 Kewajiban Developer Rumah Susun Dalam Rangka Penjualan Satuan Rumah Susun

Penyelenggara pembangunan (developer) rumah susun baru dapat memulai kegiatan pembangunannya, jika akta pertelaan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintahan Daerah yang sebelumnya telah memperoleh izin bangunan. Setelah kegiatan pembangunan rumah susun yang bersangkutan telah selesai, penyelenggara pembangunan rumah susun belum boleh menjual satuan-satuan rumah susunnya sebelum memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut di bawah ini, sebagai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan dalam rangka penjualan satuan-satuan rumah susunnya. Untuk itu penyelenggara pembangunan (developer) rumah susun wajib :

1. Mengajukan permohonan Izin Layak Huni kepada Pemerintah Daerah.

Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang

¹⁰⁰ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 60-62.

telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci (Pasal 35(1) PP No. 4 Tahun 1988). Pemerintah Daerah baru akan memberikan izin layak huni, apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi serta perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB (Pasal 35(2) PP No. 4 Tahun 1988). Izin layak huni diperlukan dalam rangka menjamin keselamatan penghunian rumah susun, dan juga merupakan syarat bagi penerbitan surat tanda bukti pemilikan satuan-satuan rumah susun (SRS) yang akan dijual. Menurut Pasal 18 UURS bahwa SRS yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Menjual SRS tanpa lebih dahulu diperoleh Izin Layak Huni merupakan suatu tindak pidana, yang diancam dengan hukuman penjara selama-lamanya 10 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 100 juta.

2. Kemudian penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas, dalam bentuk gambar dan uraian yang jelas batas-batasnya, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepada BPN No. 2 Tahun 1989.

Pemisahan tersebut dilakukan oleh suatu akta yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan sendiri dan disahkan oleh Pemerintah Daerah.

3. Selanjutnya akta pemisahan yang telah disahkan tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, disertai sertipikat hak atas tanahnya yang sudah ada atas nama penyelenggara pembangunan, dan izin layak huni yang diperoleh dari Pemerintah Daerah, untuk keperluan penerbitan sertipikat HMSRS bagi semua satuan rumah susun yang menjadi bagian dari rumah susun yang bersangkutan.
4. Penyelenggara Pembangunan mempunyai sertipikat HMSRS atas semua satuan rumah susun yang akan dijual, yang pertama kali diterbitkan masih atas namanya.

HMSRS "lahir" dengan dibuatnya Buku Tanah HMSRS yang bersangkutan, yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Dengan demikian, jika ada peminat yang akan membeli satuan rumah susun yang bersangkutan, maka dengan Akta PPAT dilakukan pemindahan haknya, dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan melampirkan sertipikat HMSRS atas nama penyelenggara, AD/ART Perhimpunan Penghuni serta surat-surat lainnya, dan oleh Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan peralihan haknya kemudian sertipikat HMSRS yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang haknya yang baru.¹⁰¹

3.5 Prosedur Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 10 UURS, HMSRS tersebut dapat beralih dengan cara pewarisan dan dapat dialihkan dengan cara pemindahan hak. Peralihan HMSRS dapat dilakukan dengan cara :

1. Pewarisan, adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, dalam hal ini adalah pemilik SRS. Peralihan hak karena pewarisan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, cukup dengan melampirkan keterangan kematian pemilik SRS, surat wasiat atau surat penetapan ahli waris dan Sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Dengan demikian, pemilik SRS berwenang untuk mengalihkan haknya kepada orang lain, dalam hal pemilik SRS meninggal dunia, maka HMSRS tersebut langsung beralih kepada ahli warisnya.
2. Pemindahan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak milik yang dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda/barang yang bersangkutan, dalam hal ini adalah HMSRS. Misalnya dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, atau dengan perjanjian lain.¹⁰² Maka pemindahan HMSRS tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, yang akan membuat aktanya, selanjutnya dengan Akta PPAT dan

¹⁰¹ *Ibid.*, hal. 62-63.

¹⁰² *Ibid.*, hal. 65.

Sertipikat HMSRS yang bersangkutan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

3. Sedangkan untuk lelang eksekusi, tidak diperlukan Akta PPAT dan untuk keperluan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan cukup diserahkan salinan berita acara lelang, yang melaksanakan pelelangannya, sebagai buktinya.

Setiap pemindahan hak yang dilakukan, harus dengan Akta PPAT. Ketentuan tersebut didasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰³

Diatur lebih lanjut dalam Pasal 42(1) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa pemindahan HMSRS, dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :

- a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Berita Acara Lelang;
- b. Sertipikat HMSRS yang bersangkutan;
- c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
- d. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

Sedangkan dalam peralihan HMSRS yang terjadi dengan cara pewarisan diatur dalam Pasal 42(2) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa Pewarisan HMSRS, pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :

- a. Sertipikat HMSRS;
- b. Surat keterangan kematian pewaris;
- c. Surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- d. Bukti kewarganegaraan ahli waris;
- e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
- f. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Kepada Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten/Kotamadya, berkas-berkas peralihan hak tersebut kemudian dibukukan dan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat

¹⁰³ *Ibid.*, hal. 65-66.

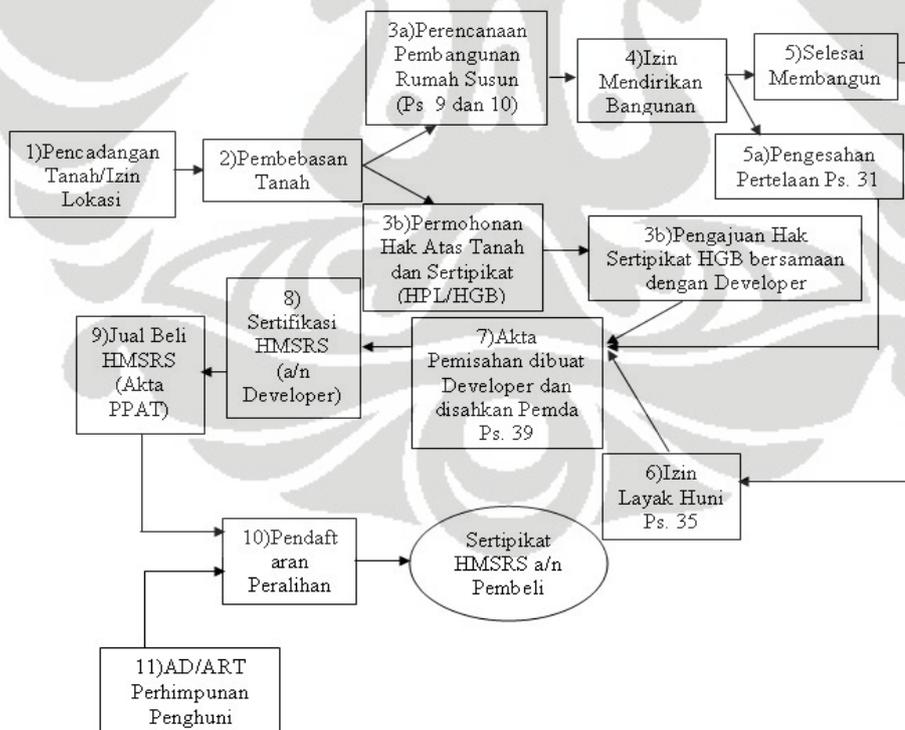
HMSRS yang bersangkutan untuk kemudian diberikan kepada yang bersangkutan. Disamping dapat dialihkan, HMSRS dapat pula dijadikan jaminan hutang yaitu dibebani hak tanggungan. Pembebanan tersebut dilakukan dengan menyerahkan Sertipikat HMSRS kepada kreditur atas persetujuan yang berhak.¹⁰⁴

Jual beli SRS adalah perbuatan hukum pemindahan hak dimana pada waktu dilakukannya jual beli HMSRS yang bersangkutan, langsung berpindah dari penjual kepada pembeli. Ketentuan dalam Pasal 18(1) UURS bahwa SRS yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin Layak Huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Di samping itu semua SRS sudah harus sudah bersertipikat. Untuk pertama kali semua Sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat atas nama Penyelenggara Pembangunan. Sertipikat tersebut harus sudah ada sebelum SRS dijual, sebab Sertipikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual SRS yang bersangkutan. Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara penyelenggara pembangunan dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli. Pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta PPAT (Pasal 10 UURS), yang daerah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan. Akta yang dibuat PPAT itu merupakan surat tanda bukti telah dilakukannya jual beli SRS yang bersangkutan. Setelah akta tersebut selesai ditandatangani, maka HMSRS yang dijual itu berpindah kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SRS yang bersangkutan. Jual beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT tersebut, agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada Buku Tanah dan Salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari Sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran, diserahkan kepada pembeli, selaku pemilik baru SRS yang

¹⁰⁴ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal. 42-43.

bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikannya. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka untuk dapat menjual Satuan-Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, penyelenggara pembangunan rumah susun harus mendapatkan Izin Layak Huni dari Pemerintah Daerah, sedangkan untuk melaksanakan jual belinya dihapn PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya Akta Pemisahan atas Satuan-Satuan Rumah Susun untuk pembuatan Sertipikat HMSRS oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.¹⁰⁵ Dalam prakteknya, pemecahan SRS memakan waktu lama yang dapat memakan waktu 1 tahun lebih untuk mengeluarkan Akta Pemisahan atas SRS sehingga pembuatan Sertipikat HMSRS akan menjadi terhambat. Padahal HMSRS terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 39 (5) PP No. 4 Tahun 1988).

Lebih lengkapnya, Skema Proses Pelaksanaan Sertifikasi Rumah Susun agar dapat melakukan penjualan HMSRS berdasarkan PP No. 4 Tahun 1988 adalah sebagai berikut :



¹⁰⁵ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 54-55.

UU dan PP memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur secara detil berbagai bentuk perizinan yang ditetapkan oleh UU dan PP yang pelaksanaannya harus diatur dalam Peraturan Daerah (Perda). Berbagai daerah karena otonomi yang diberikan dapat berbeda-beda cara mengaturnya, terutama menyangkut instansi yang menanganinya.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilikan SRS, maka disediakan alat pembuktian yang kuat, berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan memperhatikan pada kegiatan-kegiatan sebagaimana diatur dalam PP No. 4 Tahun 1988, maka rangkaian perizinan yang akhirnya sampai pada Sertifikasi Rumah Susun sehingga dapat melakukan peralihan HMSRS dengan cara jual beli adalah sebagai berikut :

1. Pencadangan Tanah/Izin Lokasi

Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan penggunaan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal. Pencadangan tanah harus diminta oleh penyelenggara pembangunan. Secara garis besar, penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Izin Lokasi yang dipilih oleh penyelenggara untuk pembangunan rumah susun yang direncanakan di atas tanah seluas yang diperlukan. Mengenai lokasi yang dipilih oleh penyelenggara pembangunan rumah susun, dalam Pasal 22 PP No. 4 Tahun 1988 diberikan beberapa petunjuk :

- Rumah Susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukkan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang dan Tata Guna Tanah yang ada.
- Rumah Susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan limbah kota.
- Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan.

- Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, developer wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

Izin Lokasi tersebut berlaku dalam jangka waktu setahun dan dapat diperpanjang satu tahun lagi. Hal-hal yang dapat dipertimbangkan dalam persetujuan atau penolakan perpanjangan Izin Lokasi, adalah minimal 50% areal tanah telah diperoleh/dikuasai dan kemampuan developer untuk melanjutkan pembangunannya. Hal ini sejalan dengan pengaturan Pasal 2(1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi bahwa setiap perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib memiliki izin lokasi untuk memperoleh tanah. Sedangkan pengecualian adanya izin lokasi (izin lokasi tidak diperlukan) diatur dalam Pasal 2 (2) PMNA/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 bahwa izin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal :

- a. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) daripada pemegang saham.
- b. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang.
- c. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu kawasan industri.
- d. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut.
- e. Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai

ketentuan yang berlaku, sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan.

- f. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 m² untuk usaha bukan pertanian.
- g. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut rencana tata ruang wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Instansi yang berwenang menerbitkan izin lokasi adalah : menurut Pasal 6(2) PMNA/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 bahwa Surat Keputusan pemberian izin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau, untuk Daerah Ibukota Jakarta, oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (SP3L: Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi dan SIPPT: Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi yang terkait (Kepala Kantor Pertanahan), yang dipimpin oleh Bupati/Walikota atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya. Rapat koordinasi disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.

2. Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah Bersama

Apabila Izin Lokasi yang dimohonkan telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, maka selanjutnya dilakukan kegiatan untuk memperoleh tanah/lokasi yang bersangkutan. Dalam hal pembebasan/perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah negara, perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
- b. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, cara perolehan haknya adalah dengan meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat yang

bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya. Tanah tersebut dimohonkan hak atas tanah yang sesuai dengan status pihak yang akan menggunakan dan peruntukannya, melalui acara pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.

- c. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidaknya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan kepentingan :
 - Apabila ada kesediaan untuk menyerahkan dengan sukarela, maka perolehan haknya dapat dilakukan melalui pemindahan hak (jual beli), yaitu jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai subyek hak atas tanah yang dipindahkan, atau dilakukan melalui pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan dan pemberian hak, dalam hal pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi persyaratan sebagai subyek hak atas tanah yang diperlukan.
 - Apabila tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, perolehan haknya dapat dilakukan melalui proses pencabutan hak, yaitu proses pengambilan tanah secara paksa. Proses pencabutan hak menurut ketentuan UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dilakukan secara paksa demi kepentingan umum oleh Penguasa/Pemerintah.

Permohonan hak atas tanah dan sertipikat Hak Pengelolaan/Hak Guna Bangunan dilakukan oleh developer, apabila developer telah memenuhi syarat untuk memperoleh tanah yang bersangkutan. Selanjutnya developer mengajukan permohonan untuk penerbitan Sertipikat HGB atas nama developer. Untuk memulai kegiatan pembangunannya, maka developer terlebih dahulu harus memiliki IMB dimana sebelumnya merencanakan secara terperinci hal-hal sebagai berikut :

- a. Menentukan dan memastikan masing-masing SRS serta NPP-nya.
- b. Rencana Tapak beserta denah serta potongannya.
- c. Batas pemilikan bagian, benda, dan tanah bersama.

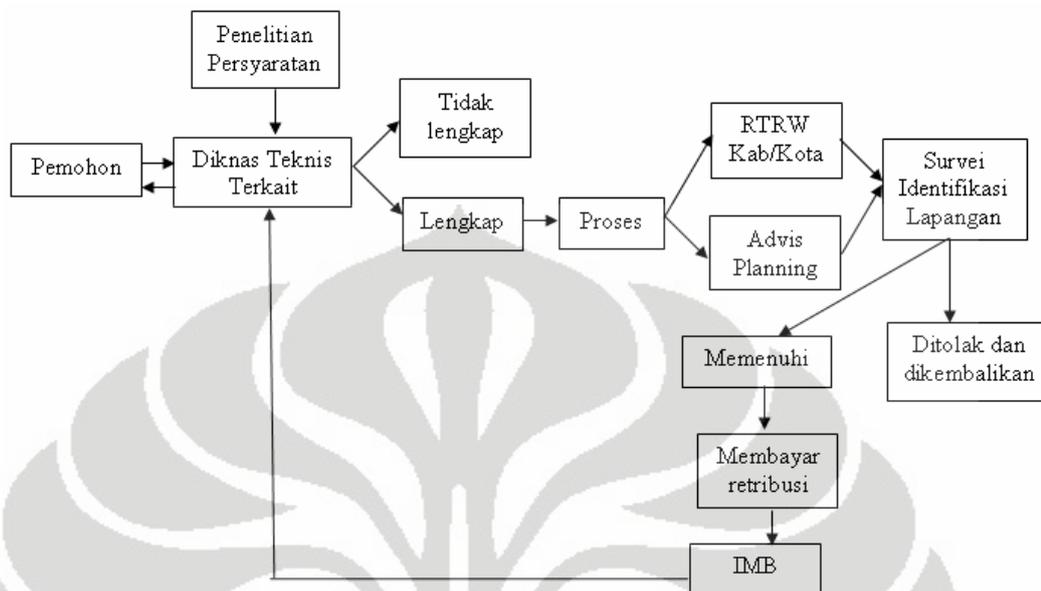
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

IMB diperlukan sebagai salah satu persyaratan administratif pembangunan rumah susun (Pasal 1 angka 6 PP No. 4 Tahun 1988). Penentuan penggunaan rumah susun sudah harus dinyatakan pada saat pengajuan IMB, misalnya penggunaan rumah susun tersebut adalah untuk hunian atau bukan hunian, atau untuk penggunaan campuran. IMB dimohonkan kepada Pemerintah Daerah setempat dengan melampirkan berkas-berkas persyaratan sebagai berikut :

- a. Formulir permohonan.
- b. Formulir isian.
- c. Sertipikat hak atas tanah.
- d. Fatwa agraria.
- e. Tanda lunas IPEDA.
- f. Keterangan rencana kota.
- g. Gambar rencana arsitektur.
- h. Gambar rencana dan perhitungan konstruksi bangunan.
- i. Gambar rencana dan perhitungan instalasi serta kelengkapan bangunan.
- j. Hasil penyelidikan tanah.
- k. Surat izin bekerja perencana bidang arsitektur, konstruksi, serta instalasi dan perlengkapan bangunan.

IMB diserahkan bila permohonan IMB telah selesai diproses dan pemohon menyerahkan bukti setor atau tanda pelunasan pembayaran. Dengan diperolehnya IMB tersebut, maka developer sudah dapat memulai kegiatan pembangunannya. Setelah pembangunan rumah susun tersebut selesai, maka developer mengajukan pengesahan pertelaan kepada Pemerintah Daerah.

Diagram Prosedur Pengurusan IMB di Kabupaten/Kota :



4. Pengesahan Pertelaan

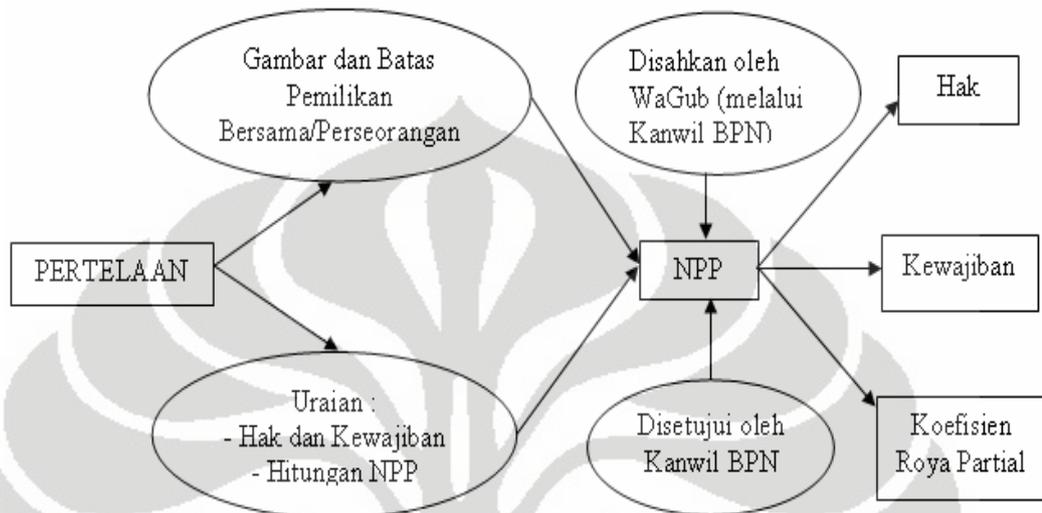
Pertelaan mengenai berapa besar bagian hak pemilik SRS yang bersangkutan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (NPP-nya) dapat dilihat dalam Buku Tanah HMSRS. Pertelaan tersebut dibuat sendiri oleh developer, kemudian dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah. Permohonan pengesahan Akta Pertelaan tersebut diajukan oleh developer kepada Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, dengan disertai :

- a. Pertelaan.
- b. Salinan IMB.
- c. Salinan sertipikat tanah bersama.
- d. Salinan SIPPT.

Akta Pertelaan tersebut disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur. Pertelaan tersebut sangat penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses HMSRS. Dari pertelaan tersebut akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan. Proses pertelaan ini dapat

dimulai apabila gambar perencanaan sudah secara jelas terperinci dan diterima oleh instansi yang menerbitkan IMB dengan diterbitkannya Izin Pendahuluan.

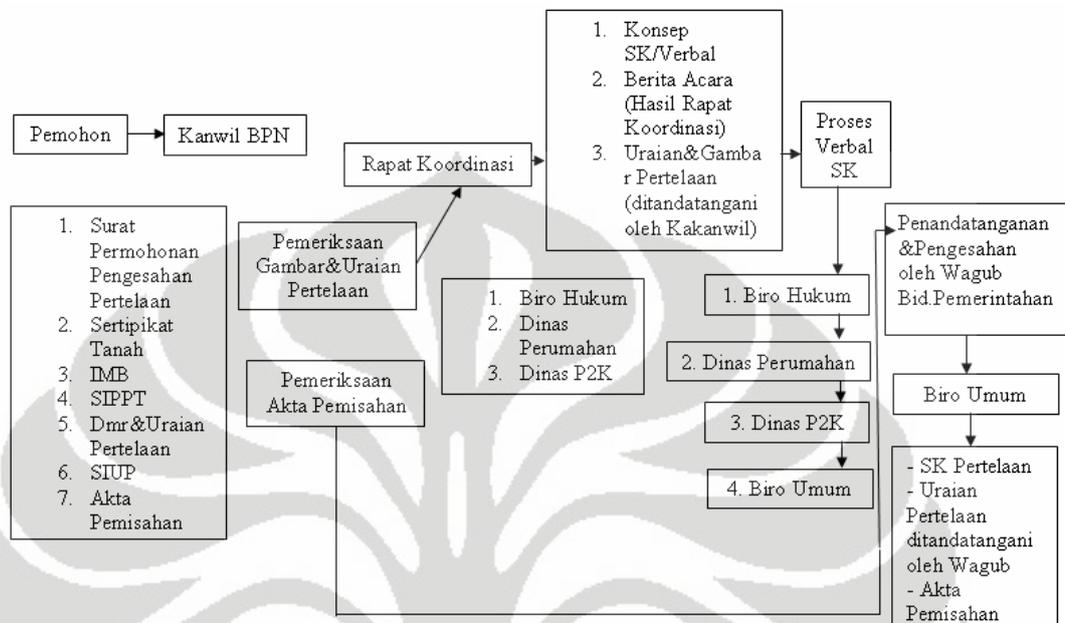
Makna Pertelaan :



NPP mengatur hal-hal :

1. Hak, yaitu hak milik HMSRS terhadap hak atas tanah, benda, dan bagian bersama.
2. Kewajiban, yaitu beban biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama (tanah, benda, dan bagian).
3. Nilai, yaitu dasar penentuan nilai/besarnya pinjaman terhadap HMSRS dan *roya partial*.

Proses Pelaksanaan Pengesahan Pertelaan (dalam bentuk SK sesuai SK Gubernur No. 924/91 dan Pengesahan Akta Pemisahan) :



5. Izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun, harus ada Izin Layak Huni lebih dahulu sebelum diterbitkan sertifikatnya atau sebelum dijualbelikan. Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan pembangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (penjelasan Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan Sertipikat HMSRS. Proses permohonan Izin Layak Huni ini baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.

6. Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun Menjadi Satuan Rumah Susun

Dalam Pasal 7(3) UURS, ditentukan bahwa developer wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam

suatu bentuk akta. Bentuk dan tata cara pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989. Akta Pemisahan itu dibuat sendiri oleh developer, kemudian disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di DKI Jakarta oleh Gubernur. Permohonan Pengesahan Akta Pemisahan tersebut diajukan oleh developer kepada Pemerintah Daerah Tingkat II, dan di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kakanwil BPN DKI Jakarta, dengan melampirkan Akta Pemisahan dan Pengesahan Pertelaan yang telah disahkan. Setelah diteliti oleh Kakanwil BPN, permohonan tersebut diteruskan untuk memperoleh pengesahan yang akan dilakukan oleh Wakil Gubernur bidang Pemerintahan, dengan menandatangani Akta Pemisahan tersebut pada tempat yang telah disediakan. Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat, selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan : Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan, Izin Layak Huni, dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989). Akta Pemisahan berikut berkas-berkas lampirannya tersebut merupakan dasar bagi penerbitan Sertipikat HMSRS. HMSRS lahir atau terjadi sejak didaftarkannya Akta Pemisahan pada Kantor Pertanahan setempat dan dibuatkan Buku Tanah untuk tiap SRS yang bersangkutan (Pasal 39(5) PP No. 4 Tahun 1988).

7. Pendaftaran Akta Pemisahan dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Akta Pemisahan yang sudah disahkan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat mempunyai kekuatan mengikat semua pihak. Setelah Akta Pemisahan didaftarkan dan dibuatkan Buku Tanah HMSRS, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah SRS, yang kesemuanya masih atau nama developer. HMSRS adalah hak pemilikan perorangan atas SRS yang meliputi pula hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dimana semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional

tidak terpisahkan. Berbeda dengan Sertipikat atas Tanah yang hanya terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, maka Sertipikat HMSRS terdiri dari :

- a. Salinan Buku Tanah HMSRS dan Surat Ukur/Gambar Situasi atas Hak Tanah Bersama.
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang menunjukkan SRS yang dimiliki.
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dijilid dalam satu sampul dokumen, merupakan Sertipikat HMSRS (Pasal 9 UURS). Sertipikat HMSRS tersebut pada mulanya masih atas nama developer, dan sertipikat tersebut harus ada sebelum SRS tersebut dijual, sebab Sertipikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual SRS. Sertipikat hak atas tanah bersama yang masih atas nama developer ditahan dan disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, dengan dibubuhi catatan bahwa telah diterbitkan sekian Sertipikat HMSRS (Pasal 8 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989).

8. Pindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Jual Beli) dan Pendaftarannya Untuk dapat dialihkan pemilikannya kepada orang lain, maka developer dapat melaksanakan jual beli. Jika SRS tersebut dibeli oleh peminatnya, maka dengan Akta PPAT dilakukan pindahan haknya, dan agar perbuatan hukum pindahan hak tersebut mengikat pihak ketiga serta untuk memenuhi asas publisitas, maka Akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam Buku Tanah dan sertipikat, kemudian dilaksanakan perubahan nama pemegang haknya dari developer kepada pemilik baru. Selanjutnya Sertipikat HMSRS yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang hak yang baru. Secara singkat Prosedur Penerbitan Sertipikat HMSRS, secara garis besar urutan kegiatan yang harus dilakukan adalah :

- a. Menentukan dan memisahkan masing-masing SRS serta NPP-nya, rencana tapak, beserta potongannya, Batas pemilikannya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- b. Apabila tahap perencanaan telah selesai, maka developer belum dapat membangun rumah susunnya sebelum memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah setempat.
- c. Setelah memperoleh IMB, selanjutnya meminta pengesahan kepada Pemerintah Daerah atas Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing SRS, bagian, benda, dan tanah bersama, serta NPP-nya.
- d. Apabila Pertelaan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah, maka developer dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya.
- e. Setelah menyelesaikannya pembangunannya, developer wajib untuk mengajukan Izin Layak Huni, apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi serta perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB.
- f. Setelah itu, developer wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian, benda, dan tanah bersama dengan Akta Pemisahan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- g. Akta Pemisahan yang telah disahkan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanahnya, Izin Layak Huni serta warkah-warkah lainnya.
- h. Oleh Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah SRS-nya, yang kesemuanya masih atas nama developer.
- i. Setelah dibeli oleh peminat, maka dengan Akta PPAT dilakukan pemindahan haknya. Agar perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga dan untuk memenuhi asas publisitas, maka Akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan Sertipikat HMSRS atas nama developer, AD/ART Perhimpunan Penghuni serta surat-surat lainnya.
- j. Apabila persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka oleh Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan peralihan haknya, kemudian Sertipikat HMSRS yang

bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang haknya yang baru.¹⁰⁶

3.6 Hak dan Kemudahan Bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Developer berhak untuk menjual tiap satuan-satuan rumah susun yang merupakan bagian dari rumah susun yang dibangunnya secara individual, berikut hak bersama, benda bersama, dan tanah bersamanya, sesuai dengan NPP-nya masing-masing. Penjualan hanya dapat dilakukan kepada perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya. Developer juga berhak untuk menyewakan satuan-satuan rumah susun tersebut kepada pihak-pihak yang memerlukannya. Selain hak-hak tersebut, developer juga memperoleh kemudahan-kemudahan dalam penyelenggaraan pembangunannya, misalnya masalah pembiayaan, dimana dibuka kemungkinan bagi developer untuk memperoleh kredit pembangunannya, dan selain tanah yang sudah dipunyainya, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya sebagai jaminannya. Tanah berikut bangunan tersebut dapat dibebani hak tanggungan (hipotik), kalau tanahnya berstatus Hak Milik dan HGB, atau fidusia kalau tanahnya berstatus Hak Pakai. Penunjukkan bangunan sebagai jaminan dengan dibebani hak tanggungan tersebut, harus secara tegas disebutkan dalam akta pemberiannya. Dengan ditunjukkannya Hak Pakai yang diberikan oleh negara kepada perseorangan dan badan-badan hukum pertada dengan jangka waktu yang tertentu oleh UU No. 4 Tahun 1996 sebagai obyek Hak Tanggungan, lembaga fidusia tidak diperlukan lagi sebagai lembaga jaminan atas tanah juga bagi HMSRS. Hak Tanggungan pemberiannya dilakukan dengan Akta PPAT, sebagai pemenuhan syarat, bahwa aktanya harus berbentuk otentik, sekaligus memuat keterangan mengenai piutang dan jumlahnya yang dijamin, serta tanah yang mana yang dijadikan jaminan. Pemenuhan syarat publisitasnya dilakukan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan. Untuk Hak Tanggungan, dengan cara membuat Buku Tanah dan sertifikatnya, diikuti dengan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik atau HGB yang dijadikan

¹⁰⁶ *Ibid.*, hal. 40-48.

jaminan. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah dan salinan akta pembebanannya, yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan surat tanda bukti adanya hak tanggungan yang dibebankan (Pasal 14(3) UURS). Kemudahan lain yang diberikan kepada developer adalah dalam rangka penjualan SRS yang dibangunnya. Untuk memudahkan penjualan SRS yang bersangkutan kepada peminat, dimungkinkan juga diadakan apa yang disebut *Roya Partial* dari Hak Tanggungan yang membebani bangunan gedung rumah susun yang telah selesai dibangunnya. Karena Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada tanah dan seluruh bangunan gedungnya, dengan sendirinya satuan-satuan rumah susun yang merupakan bagian-bagiannya itu ikut terbebani Hak Tanggungan yang bersangkutan, masing-masing untuk seluruh jumlah piutang kreditur yang dijamin. Menurut Pasal 1163 BW, semula Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya tidak dapat dihapus sebagian dengan cara membayar kembali hutangnya secara angsuran. Namun dalam UURS hal tersebut dimungkinkan yaitu menghapus atau me"roya" sebagian Hak Tanggungan yang ada, yang dikenal dengan sebutan *Roya Partial*. *Roya Partial* dalam hukum nasional merupakan suatu lembaga hukum yang baru, yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara bertahap kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun. Dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut, dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran, sesuai dengan tahap penjualan SRS yang bersangkutan, yang besarnya sebanding dengan nilai SRS yang terjual. Dengan dilakukannya pelunasan secara demikian, maka SRS yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut, terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani. SRS yang sudah terbebas dari beban jaminan tersebut, kemudian dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau lainnya, dengan pembebanan Hak Tanggungan yang baru. Untuk selanjutnya rumah susun hanya dibebani Hak Tanggungan pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Menurut ketentuannya, jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar lunas hutangnya sesuai

dengan perjanjian, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan.¹⁰⁷

Menyimpang dari asas yang dimuat dalam Pasal 1163 BW, UUHT memungkinkan diadakannya Roya Partial. Pasal 2 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Roya Partial adalah suatu lembaga hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara angsuran kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun. Apabila hak tanggungan dibebankan kepada rumah susun sebagai jaminan kredit konstruksinya, maka dapat diperjanjikan dalam APHT-nya bahwa pelunasan utang yang dijamin tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing SRS-nya (sesuai dengan NPP SRS yang bersangkutan) yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Dengan dilakukannya pelunasan itu, maka SRS yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut, terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan itu untuk menampung kebutuhan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan rumah susun yang semula menggunakan kredit konstruksi untuk membangun rumah susun dan kemudian akan menjual SRS-SRS kepada konsumen, sedangkan untuk membayarnya konsumen juga sering menggunakan kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan jaminan SRS yang bersangkutan.¹⁰⁸ Dengan adanya Roya Partial, hal ini dapat melindungi pembeli HMSRS yang beritikad baik yang sudah membayar lunas sehingga tidak menanggung dosa developer. Karena apabila tidak adanya roya partial maka misalnya bank dapat mengeksekusi rumah susun dari hak tanggungan akibat developer. Maka solusi untuk melindungi pembeli HMSRS adalah :

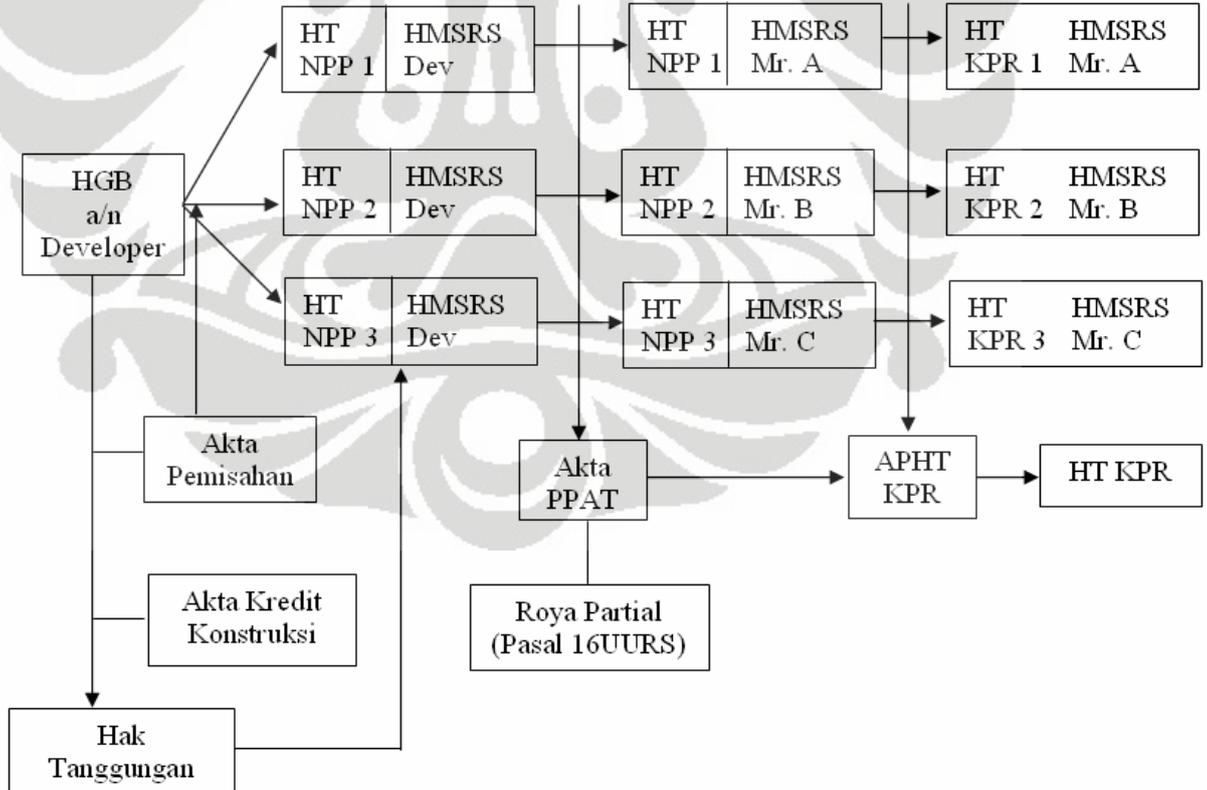
¹⁰⁷ *Ibid.*, hal. 36-38.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hal. 72.

1. Konsumen harus melihat bahwa apakah ada hak tanggungan dalam rumah susun yang akan dibeli. Maka dianjurkan agar konsumen mengecek terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan.
2. Harus diperjanjikan dalam APHT adanya roya partial. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 UURS bahwa ayat (1) dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan SRS yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual. Ayat (2) bahwa dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka SRS yang harganya telah dilunasi tersebut bebas hak tanggungan yang semula membebaninya.

Penjualan SRS pertama kali terbit, HMSRS atas nama developer maka sehabis penjualan dengan akta PPAT untuk pemindahan HMSRS, balik nama menjadi nama konsumen. Serta hak tanggungannya hilang setelah dijual karena telah diperjanjikan adanya roya partial.

Bagan Roya Partial Rumah Susun disertai proses KPR untuk Pembeli :



3.7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 (1) UURS bahwa SRS yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin Layak Huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Di samping itu, semua SRS sudah harus bersertipikat. Walaupun telah disyaratkan dalam Pasal 18(1) UURS tersebut, namun dalam kenyataannya telah berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas SRS pemasaran properti, khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan No. 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli SRS tersebut. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan SRS sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan dengan calon pembeli. Dalam latar belakang Keputusan MENPERA tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UURS, adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan konsumen tersebut menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan ke dalam akta perikatan jual beli SRS. Dalam Keputusan MENPERA

tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli Satuan Rumah Susun. Inti dari perikatan jual beli tersebut adalah :

1. SRS yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli SRS.
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - a. Nama dan/atau nomor bangunan dan SRS yang dipesan.
 - b. Nomor lantai dan tipe SRS.
 - c. Luas SRS.
 - d. Harga jual SRS.
 - e. Ketentuan pembayaran uang muka.
 - f. Spesifikasi bangunan.
 - g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun.
 - h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti SRS yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli HMSRS. Apabila pemesanan lalai menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan, kecuali jika kelalaian berada dipihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat

penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Obyek yang diperjualbelikan, yaitu HMSRS, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan NPP-nya.
- b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota Perhimpunan Penghuni.
- c. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/Kabupaten/Kota Tingkat II dengan tembusan kepada MENPERA, dengan melampirkan salinan surat persetujuan prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan, dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat. Kewajiban lain adalah menyediakan dokumen pembangunan perumahan, seperti sertipikat hak atas tanah; rencana tapak; gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari SRS; gambar rencana struktur beserta perhitungannya; dan gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya, dan kewajiban-kewajiban lainnya.
- d. Kewajiban-kewajiban pemesan.
- e. Mengenai penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan SRS dilakukan melalui arbitrase yang

ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung oleh para pihak.¹⁰⁹

Jadi, *Pre Project Selling* merupakan penjualan SRS yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan. Dalam prakteknya konsumen hanya diperlihatkan gambar denah SRS saja. Penandatanganan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB tersebut harus dihadapan notaris. Maka dilakukannya *Pre Project Selling* SRS (ditandai dengan ditandatanganinya PPJB) tidak melanggar ketentuan Pasal 18 UURS karena adanya perbedaan ruang lingkup bahwa PPJB termasuk dalam Hukum Perjanjian sedangkan jual beli SRS termasuk dalam Hukum Tanah Nasional (konsep Hukum Adat). PPJB, walaupun obyeknya masih dalam perencanaan, namun dapat dibenarkan karena PPJB bukanlah perbuatan hukum jual beli yang riil dan tunai (baru pengikatan akan jual beli). Kemudian jual beli SRS adalah perbuatan hukum pemindahan hak dimana pada waktu dilakukan jual beli HMSRS yang bersangkutan langsung berpindah dari penjual kepada pembeli (Pasal 10 UURS) sedangkan PPJB SRS merupakan kesepakatan dari para pihak untuk melaksanakan jual beli SRS dengan harga yang disetujui bersama, menurut ketentuan yang berlaku (SK MENPERA No. 11/KPTS/1994). Oleh karena itu, PPAT baru menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli dan belum boleh menerbitkan Akta Jual Beli karena menurut Pasal 18 UURS bahwa SRS baru dapat diperjualbelikan kalau bangunan rumah susun sudah jadi, memperoleh Izin Lokasi, dan Sertipikat HMSRS sudah selesai.

3.8 Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun

3.8.1 Hak Pemilik Satuan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan rumah susun, pemilik Satuan Rumah Susun mempunyai hak untuk :

1. Menghuni Satuan Rumah Susun yang dimilikinya, serta menggunakan bagian-bagian bersama, benda-benda bersama, dan tanah bersama masing-masing sesuai dengan peruntukannya (Pasal 8 UURS).

¹⁰⁹ *Ibid.*, hal. 55-59.

2. Menyewakannya Satuan Rumah Susun yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah bersamanya.
3. Menunjuk HMSRS yang dimilikinya sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 12 UURS).
4. Memindahkan HMSRS tersebut kepada pihak lain melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah.
5. Mengalihkan kepada ahli warisnya, karena HMSRS dapat beralih karena pewarisan (Pasal 10 UURS).¹¹⁰
6. Hak untuk mendapat perlindungan hukum atas pemilikannya atas Satuan Rumah Susun berdasarkan tanda bukti hak milik (Sertipikat HMSRS) (Pasal 9 (1) UURS).
7. Hak untuk menjadikan HMSRS-nya sebagai jaminan hutang untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang baru akan diberikan bila rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun dan telah pula dilakukan pemisahan dalam satuan-satuan rumah susun yang bersertipikat. KPR tersebut dimaksudkan agar warga yang bersangkutan dapat secara langsung membayar harga SRS yang hendak dimilikinya itu secara lunas dan kontan, sedangkan kredit tersebut dapat dibayar secara angsuran (Pasal 13 UURS).¹¹¹

3.8.2 Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan rumah susun, pemilik Satuan Rumah Susun mempunyai kewajiban untuk :

1. Kewajiban untuk memenuhi persyaratan sebagai pihak yang menurut ketentuan undang-undang dapat menjadi pemegang hak atas tanah (Pasal 8 (1) UURS).
2. Kewajiban untuk secara tekun dan cermat menata dan memelihara SRS yang telah mereka miliki masing-masing, agar setiap SRS yang menjadi bagian dari setiap rumah susun itu dapat terpelihara dengan baik sebagai satuan tempat tinggal atau

¹¹⁰ *Ibid.*, hal. 63-64.

¹¹¹ Ridwan Halim, *Op. Cit.*, hal. 250-252.

pemukiman yang sehat, memadai, serta selaras, serasi, dan seimbang dalam hubungannya dengan satuan tempat tinggal atau SRS lainnya. Dengan perkataan lain, yang bersangkutan harus menjaga dan mempertahankan kelayakan huni dari SRS yang mereka kuasai pada khususnya dan gedung/rumah susun tersebut pada umumnya, yang sejak sebelum dijual untuk dihuni seharusnya kelayakan huni itu telah dipenuhi seperti yang dimaksud dalam Pasal 18 UURS.

3. Kewajiban para warga penghuni suatu rumah susun untuk secara bergotong-royong merawat dan memelihara bagian-bagian tertentu dari rumah susun mereka yang memang telah menjadi tanggung jawab mereka bersama, yaitu bagian bersama dan benda bersama.
4. Kewajiban para warga penghuni rumah susun untuk secara bersama-sama senantiasa memelihara kelestarian lingkungan tempat tinggal mereka bersama (Pasal 1 angka 3 UURS).
5. Kewajiban warga penghuni untuk melaporkan dan mendaftarkan setiap tindakan hukum yang berupa pembebanan SRS yang mereka miliki berikutan tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut sebagai jaminan hutang.¹¹²
6. Para pemilik SRS atau penghuninya berkewajiban membentuk Perhimpunan Penghuni (Pasal 19 UURS).

Dalam Pasal 54 PP No. 4 Tahun 1988, dinyatakan bahwa para pemilik Satuan Rumah Susun atau penghuninya wajib membentuk Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para pemilik Satuan Rumah Susun dan penghuninya, sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya, agar terselenggaranya kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi. Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk dan membentuk badan pengelola, yang bertugas melaksanakan pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya, melaksanakan pemeliharaan dan pengoperasian peralatan yang merupakan milik bersama, pemeliharaan dan perbaikan rumah

¹¹² *Ibid.*, hal. 252-258.

susun dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan digunakan bersama, serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu. Perlu penegasan dalam hal keanggotaan Perhimpunan Penghuni. Menurut Pasal 55(1) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah subyek hukum yang memiliki atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun yang bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka penghuni Satuan Rumah Susun belum tentu pemilik Satuan Rumah Susun itu sendiri, sehingga kewajiban dari pemilik Satuan Rumah Susun untuk membentuk dan menjadi anggota Perhimpunan Penghuni, jika pemilik Satuan Rumah Susun sekaligus berkedudukan sebagai penghuni. Apabila pemilik Satuan Rumah Susun itu menyewakan SRS-nya kepada pihak lain, maka yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah si penyewa dari SRS itu dan bukan pemiliknya.

7. Kewajiban lain dari para pemilik SRS adalah dalam hal jangka waktu hak atas tanah bersamanya berakhir, maka para pemilik SRS berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan.¹¹³
8. Pembiayaan kegiatan Perhimpunan Penghuni dan Badan pengelola ditanggung bersama oleh para pemilik SRS dan para penghuni, masing-masing sebesar imbalan menurut NPP-nya.¹¹⁴

Pembentukan Perhimpunan Penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Jika dalam satu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa jumlah rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk Perhimpunan Penghuni yang berstatus badan hukum. Perhimpunan Penghuni ini mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik kedalam maupun keluar. Karena Perhimpunan Penghuni berstatus badan

¹¹³ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 64-65.

¹¹⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 363.

hukum yang dapat mewakili para anggotanya dalam melakukan perbuatan hukum, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing penghuni, kesepakatannya perlu dituangkan dalam suatu akta dan disahkan oleh Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II. Khusus untuk DKI Jakarta pengesahan tersebut dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati SRS, baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya, seperti sewa-menyewa, sewa beli, dan sebagainya. Perhimpunan Penghuni berfungsi membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman, mengatur dan membina kepentingan penghuni serta mengelola rumah susun dan lingkungannya. Dalam melaksanakan fungsinya, Perhimpunan Penghuni mempunyai tugas :

1. Mengesahkan AD dan ART yang disusun oleh pengurus dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.
2. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.
3. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam AD dan ART.
4. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian.
5. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya.
6. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni.
7. Menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang ditetapkan dalam Ad dan ART.

Untuk melaksanakan fungsi dan tugas Perhimpunan Penghuni, dibentuklah Pengurus Perhimpunan Penghuni. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni, melalui Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Jumlah keanggotaan Pengurus Perhimpunan Penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang

bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan. Dan jika dibutuhkan pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan. Dalam mengelola rumah susun dan lingkungannya, Perhimpunan Penghuni dapat menunjuk atau membentuk Badan Pengelola rumah susun. Badan Pengelola ini harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Badan Pengelola harus disahkan sebagai badan hukum dan profesional. Badan Pengelola dimaksud mempunyai tugas :

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
3. Secara periodik memberikan laporan kepada Perhimpunan Penghuni disertai permasalahan dan usaha pemecahannya.

Adapun hak, kewajiban, dan larangan yang harus ditaati oleh penghuni SRS adalah :

- a. Setiap penghuni berhak (Pasal 61(1) PP No. 4 Tahun 1988) :
 1. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib.
 2. Mendapat perlindungan sesuai AD dan ART.
 3. Memilih dan dipilih menjadi anggota pengurus Perhimpunan Penghuni.
- b. Setiap penghuni berkewajiban (Pasal 61(2) PP No. 4 Tahun 1988) :
 1. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan AD dan ART.
 2. Membayar iuran untuk membiayai pengelolaan bagian bersama, serta premi asuransi kebakaran.
 3. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- c. Penghuni dilarang (Pasal 61(3) PP No. 4 Tahun 1988) :
 1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lainnya, bangunan dan lingkungannya.

2. Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki, tanpa mendapat persetujuan Perhimpunan Penghuni.¹¹⁵

3.9 Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dapat terjadi karena berbagai sebab, antara lain (Pasal 50 PP No. 4 Tahun 1988):

- a. HMSRS hapus karena hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundangan yang berlaku, misalnya karena adanya pencabutan hak atas tanah dan sebagainya. Apabila hal ini terjadi, maka setiap pemilik berhak memperoleh bagian atas milik bersama, terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan NPP-nya.
- b. Disamping itu, HMSRS juga hapus karena tanah dan bangunannya musnah, misalnya karena bencana alam dan sebagainya.
- c. HMSRS hapus karena terpenuhinya syarat batal, yaitu apabila salah satu unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 8 UURS SRS yang bersifat perorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak terpenuhi lagi. Hapus dalam pengertian ini hanyalah dalam arti hubungan hukum atau atas haknya. Misalnya karena seluruh SRS beralih haknya kepada satu orang atau badan hukum, sehingga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum). Atau Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir karena tidak diperpanjang atau diperbaharui.
- d. Atau karena pelepasan hak secara sukarela, HMSRS tersebut diserahkan haknya secara sukarela oleh pemiliknya kepada Negara.¹¹⁶

Kemudian dalam Pasal 51 PP No. 4 Tahun 1988 diatur lebih lanjut bahwa dalam hal HMSRS hapus sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, setiap pemilik HMSRS berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan NPP-nya dengan melihat kenyataan yang ada. Hal penting yang perlu diperhatikan kepada setiap pemilik HMSRS adalah

¹¹⁵ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal 43-46.

¹¹⁶ *Ibid.*, hal. 46-47.

dalam Pasal 52 (1) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa sebelum HGB atau Hak Pakai atas tanah negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui Perhimpunan Penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diperlukan apabila pemilik HMSRS masih mau menjadi penghuni dalam SRS tersebut.

Hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga harus didaftar kepada Kantor Pertanahan yang diatur dalam Pasal 52 (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :

- a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
- b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

Serta dalam penjelasan Pasal 52(1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa untuk mencatat hapusnya hak atas tanah yang dibatasi masa berlakunya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang. Dalam acara pelepasan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan. Dalam hal hak yang dilepaskan dibebani hak tanggungan diperlukan persetujuan dari kreditor yang bersangkutan. Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sita oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

BAB 4
ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI PARA PIHAK DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN (HMSRS)

4.1 Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Yang Terjadi Dalam Praktek di Masyarakat

Fakta ketidakberdayaan konsumen HMSRS dalam melakukan peralihan HMSRS dengan developer adalah dari proses pembelian SRS, dimulai dari uang tanda jadi yang pada umumnya tidak bisa kembali lagi jika pembelian tidak jadi dengan alasan apapun. Selanjutnya ditandatangani PPJB yang sudah standar baku yang diatur developer sehingga isinya berat sebelah, tidak berimbang hak dan kewajibannya. Selanjutnya masa AJB atau Sertifikat HMSRS yang sering tidak jelas status tanah dan NPP-nya, karena dokumen lainnya disembunyikan developer. Serah terima fisik dan dokumen-dokumen Rumah Susun, yang tidak lengkap dan tidak transparan sering memunculkan masalah yang berkepanjangan. Nilai NPP banyak tidak sesuai lagi dengan awal Pertelaan, akibatnya besarnya hak dan kewajiban menjadi kabur, sementara developer sering tidak transparan dalam hal ini. Hal ini terjadi disebabkan:

1. Masyarakat masih awam tentang pengaturan Hukum Rumah Susun yang berlaku.
2. Perlindungan Konsumen masih sebatas *Text Book*, belum dalam praktek.
3. Pemerintah kurang peduli dalam merespon pengaduan masyarakat terhadap pelanggaran UU dan Peraturan tentang Rumah Susun.

Padahal sudah diatur dalam Penjelasan Pasal 20(1) UURS bahwa pengawasan yang diselenggarakan oleh pemerintah antara lain meliputi :

- a. Pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun;
- b. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan pemindahan haknya;

- c. Hal-hal yang bersangkutan dengan penghunian atau penggunaan dan pengelolaan rumah susun.
4. Tindakan Pengembang sudah diwarnai dengan Premanisme.

4.2 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Peralihan HMSRS

Untuk menjamin perlindungan hukum terhadap peralihan HMSRS dari developer kepada pembeli HMSRS. Berikut merupakan bentuk-bentuk perlindungan hukum mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan peralihan HMSRS untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

4.2.1 Analisis Terhadap Status Hak Atas Tanah

Dalam prakteknya, konsumen biasanya langsung membeli Satuan Rumah Susun tersebut tanpa terlebih dahulu mengecek kebenaran status hak atas tanah. Misalnya pembeli SRS mengira bahwa rumah susun didirikan di atas tanah hak milik tapi ternyata HGB di atas HPL (kasus apartemen ITC Mangga Dua dengan PT. Duta Pertiwi Tbk sebagai developernya). Hal ini membawa dampak yang buruk kepada pembeli SRS berdasarkan Pasal 26 (2), 36(2) UUPA. Pasal 26(2) UUPA, mengatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21(2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Hal ini menyebabkan kesulitan bagi pihak pembeli SRS karena pembeli SRS merasa tertipu karena ternyata dugaan status hak atas tanahnya lain dari yang diperkirakan. Apabila konsumen tidak memenuhi syarat pemegang status hak atas tanah maka akan berakibat peralihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum, tanahnya jatuh kepada negara, hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

berlangsung, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Oleh karena itu pembeli sebaiknya harus cermat memeriksa status hak atas tanah terhadap rumah susun sebelum membelinya ke Kantor Pertanahan (BPN); atau pembeli harus menanyakan terlebih dahulu kepada developer untuk memastikan status hak atas tanah terhadap rumah susun. Perlindungan hukum yang dapat dipakai oleh pembeli SRS apabila developer tidak memberikan informasi yang benar mengenai kebenaran status hak atas tanah tersebut adalah dapat menuntut atau menggugat developer atas tuntutan penipuan dan minta dikembalikan uang yang sudah dibayar untuk membeli SRS tersebut. Kasus ini dapat dibawa konsumen kepada perkara pidana. Pasal 383 KUHP dapat dikenakan terhadap developer yang berbuat penipuan kepada pembeli untuk membeli SRS-nya dengan informasi hak atas tanah yang tidak benar, bahwa diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan, seorang penjual yang berbuat curang terhadap pembeli : ke-1 karena sengaja menyerahkan barang lain daripada yang ditunjuk untuk dibeli; ke-2 mengenai jenis keadaan atau banyaknya barang yang diserahkan, dengan menggunakan tipu muslihat. Sebaliknya, si developer juga wajib untuk memberikan informasi yang benar kepada pembeli SRS untuk melindungi agar tidak ada tuntutan hukum kepadanya.

Mengingat bahwa pemilik rumah susun dan pemilik SRS harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah di atas mana rumah susun didirikan, tanah hak apa yang digunakan, tergantung pada status hukum developer dan kepada siapa SRS yang bersangkutan akan dijual. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun :

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh WNI dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, seperti :

- a. Bank-bank Pemerintah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);

- b. Koperasi Pertanian, yaitu perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1958 (LN Tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-Badan Keagamaan, yaitu yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan Sosial, yaitu yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Kesemuanya dengan catatan ditunjuk Pemerintah setelah mendengar Menteri yang mempunyai yurisdiksi atas badan-badan tersebut. Maka SRS yang dibangun atas tanah dengan hak milik hanya terbatas pemilikannya pada perseorangan WNI dan badan-badan hukum yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963.

2. Hak Guna Bangunan

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi. Subyek HGB adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Jangka waktu Hak Pakai paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun untuk kemudian dapat diperbaharui lagi 25 tahun (PP No. 40 Tahun 1996). Yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai adalah :

- a. WNI;
- b. WNA yang bertempat tinggal di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

4. Hak Pengelolaan Tanah

HPL adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah.
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri.
- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukkan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

HPL atas tanah negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah.

4.2.2 Analisis Terhadap Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Untuk Syarat Publisitas

Dalam pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Sehubungan dengan itu, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah

tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19(2) huruf c, 23(2), 32(2), dan 38(2) UUPA. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dengan demikian, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya. Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak-pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.

Dalam praktek, permasalahan yang seringkali terjadi dalam pendaftaran HMSRS adalah :

1. Dalam pembuatan Akta PPAT tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh Permenag / KBPN No. 3 tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh oleh para pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang ditentukan Pasal 38 PP No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 100 dan 101, Permenag / KBPN No. 3 tahun 1997.
2. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana Pasal 101 Permenag/ KBPN No. 3 tahun 1997.
3. PPAT melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum atau tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997.

4. PPAT terlambat untuk mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 PP No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 Permenag / KBPN No. 3 tahun 1997. Apabila dalam pembuatan akta tidak sebagaimana yang ditentukan tersebut maka merupakan pelanggaran.

Tujuan pendaftaran tanah atau pengsertifikatan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut penjelasan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Di samping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang lain (Pasal 6(1) PP No. 24 Tahun 1997). Dalam penjelasan Pasal 6(1) PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud

dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain, adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan foto grametri, dan lain sebagainya. Pasal 6(2) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur lebih lanjut bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT atau Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi, dan lain sebagainya (Penjelasan Pasal 6(2) PP No. 24 Tahun 1997).

HMSRS menurut Pasal 9(1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997). Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak (Pasal 12(2) huruf a PP No. 24 Tahun 1997). Oleh karena itu perbuatan hukum peralihan HMSRS harus didaftar untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Mengenai pemindahan hak diatur dalam Bab V tentang Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Paragraf 1 tentang Pemindahan Hak. Pasal 37(1) PP No. 24 Tahun 1997 Peralihan hak atas tanah dan HMSRS melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta jual-beli HMSRS dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan

hukum itu (Pasal 38(1) PP No. 24 Tahun 1997). Menurut Pasal 39(1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau HMSRS, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24(1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dalam Pasal 24(2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Daerah/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Contohnya larangan yang diadakan oleh PP No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan

Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo PP No. 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994, jika kepada PPAT tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya (Pasal 39(2) PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Penjelasan Pasal 39(1) dinyatakan dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Jadi dalam prakteknya, jual beli tanah menganut prinsip terang (dilakukan di hadapan PPAT) dan tunai (pembayaran lunas). Peralihan HMSRS yang dilakukan di hadapan PPAT oleh para pihak, yakni pembeli HMSRS dan penjual SRS (developer) harus memenuhi kewajiban mereka. Syarat-syarat yang harus dipenuhi developer dalam menghadap PPAT harus membawa :

1. KTP suami dan istri serta sudah difotocopy.
2. Akta nikah serta sudah difotocopy.

Perlunya disertakan akta nikah ini karena adanya harta bersama (percampuran harta) oleh suami istri. Tetapi akta nikah ini tidak diperlukan jika adanya perjanjian perkawinan atau merupakan harta bawaan.

3. Kartu Keluarga disertai fotonya.
4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Sertipikat HMSRS.

Yang oleh PPAT harus dicek dulu keasliannya ke Kantor Pertanahan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 97(1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan

hak atas tanah atau HMSRS, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

6. Surat Setoran Bea (SBB) atau PPh (Pajak Penghasilan).

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib bayar Pajak Penghasilan (Pasal 1(1) PP No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan). Menurut Pasal 9 PP No. 48 Tahun 1994 bahwa Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan adanya SBB ini, dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Rumus perhitungan PPh (di wilayah DKI Jakarta) = (NJOP-Rp. 60 juta) x 5%.

Rumus perhitungan PPh (di luar wilayah DKI Jakarta) = (NJOP-Rp.30 juta) x 5%.

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi pembeli HMSRS dalam menghadap PPAT harus membawa :

1. KTP suami dan istri.

Dalam hal ini, pembeli HMSRS tidak perlu menyertakan akta nikah.

2. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

Obyek pajak yang dimaksud dalam Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) yang meliputi pemindahan hak karena jual beli.

Rumus perhitungan BPHTB (di wilayah DKI Jakarta) = (NJOP-Rp.60 juta) x 5%.

Rumus perhitungan BPHTB (di luar wilayah DKI Jakarta) = (NJOP-Rp. 30 juta) x 5%.

Sebelum membuat akta pemindahan HMSRS (Akta Jual Beli HMSRS) maka PPAT wajib untuk mengecek keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat dan meminta bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar oleh calon penerima hak atas tanah atau HMSRS dan

bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) yang wajib dibayar oleh calon pembeli hak atas tanah atau HMSRS. Baik BPHTB maupun PPh wajib dilunasi oleh para pihak yang bersangkutan sebelum penandatanganan akta PPAT di hadapan PPAT. Kemudian PPAT wajib membacakan akta di hadapan para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 orang saksi serta PPAT wajib menjelaskan sehingga para pihak mengerti tentang apa yang ditandatanganinya sebagai bukti persetujuan atas perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta yang ditandatangani (Pasal 101(3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Dalam praktek, 2 orang saksi tersebut biasanya dari PPAT. Saksi tersebut harus memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101(2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Akta PPAT dibuat sebanyak 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya (Pasal 102 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Untuk selanjutnya Pasal 40(1) PP No. 24 Tahun 1997 selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 40(2) PP No. 24 Tahun 1997 PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.¹¹⁷ Dengan demikian, kewajiban PPAT hanya terbatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri. Pendaftaran pemindahan hak dengan lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun

¹¹⁷ Sahat M.H.T Sinaga, *Op. Cit.*, hal. 28.

1997 dan Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997.

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 (PP No. 24 tahun 1997), serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. PPAT yang melanggar ketentuan yang berlaku akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut (Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997). Selanjutnya, dalam peraturan jabatan PPAT (pasal 10 PP No. 37 tahun 1998 jo. PerKBPN No. 1 tahun 2006) menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak dengan hormat. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena: a. permintaan sendiri; b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk; c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI. Sedangkan PPAT diberhentikan dengan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena: a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; b. dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam prakteknya, pembuatan sertipikat HMSRS oleh BPN memakan waktu 1 bulan. Setelah jadinya sertipikat HMSRS yang sudah dibalik nama atas nama pembeli maka sertipikat HMSRS diserahkan kepada pembeli HMSRS. Penerbitan sertipikat HMSRS diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (Pasal 31(1) PP No. 24 Tahun 1997). Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak

dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 UUPA. Sertipikat HMSRS harus dibalik nama atas nama pembeli HMSRS dan didaftarkan ke BPN untuk kepastian dan perlindungan hukum pemilikinya karena menurut Pasal 32(1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Pasal 32(1) PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Berdasarkan ketentuan pertanahan, pelanggaran dibedakan menjadi 2 jenis yang menjadi dasar pemberhentian PPAT. Pelanggaran ringan antara lain:

1. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
3. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
4. Merangkap jabatan.

Pelanggaran berat antara lain:

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya;
4. Memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya;
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
8. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
9. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
10. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
12. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 66 ayat (3) peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:

- a. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b. Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan tercara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;

c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.¹¹⁸

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi (Pasal 45(1) PP No. 24 Tahun 1997) :

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37(1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37(2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam hal itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru; atau

¹¹⁸ Boedi Djatmiko HA, "Kajian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Permasalahannya," <http://herman-notary.blogspot.com/2009/03/kajian-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html>, 20 Maret 2009.

g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37(1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Kemudian penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu (Pasal 45(2) PP No. 24 Tahun 1997). Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

4.2.3 Analisis Terhadap Sertipikat HMSRS

Untuk menjamin kepastian hukum dan keteraturan hukum dalam hal kepemilikan seseorang akan SRS di dalam kerangka hukum benda, pemilikan seseorang atas SRS haruslah mempunyai suatu tanda bukti hak atas benda tanah. Menurut Arie S. Hutagalung, sebagai tanda buktinya adanya HMSRS maka disediakan alat pembuktian yang kuat berupa Sertipikat HMSRS.¹¹⁹ HMSRS termasuk obyek pendaftaran menurut PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Untuk tiap HMSRS diterbitkan satu sertipikat yang disebut Sertipikat HMSRS, sebagai yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989. HMSRS selain meliputi pemilikan atas SRS yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Maka Sertipikat HMSRS tersebut merupakan alat bukti hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan sebesar NNP-nya.¹²⁰ Maka obyek utama yang didaftar adalah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertipikat hak tanah yang dipunyai bersama, dengan penunjukan secara khusus bagian yang diminta secara individual oleh pemegang sertifikat. Dan ada sertipikat induk yang ditahan/disimpan di Kantor Pertanahan. Dan ada sertipikat pemilikan bersama tanahnya, yang masing-masing menunjuk kepada bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.¹²¹ Sertipikat HMSRS merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Sertipikat HMSRS terdiri atas salinan buku tanah HMSRS,

¹¹⁹ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 87.

¹²⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 351.

¹²¹ *Ibid.*, hal. 353.

surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah SRS yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun letak SRS tersebut dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah bersama atas nama developer ditahan dan disimpan di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, pada waktu dibeli obyeknya sudah ada dan jelas serta pasti. Ketentuan-ketentuan di atas adalah dalam rangka melindungi kepentingan finansial pembeli dan juga dalam rangka menjamin keselamatan pribadi dan keluarganya yang akan menghuni SRS yang dibelinya itu.¹²²

Adapun mengenai hak atas tanah atau HMSRS kepunyaan bersama atau beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas dasar penunjukkan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Mengenai hak atas tanah atau HMSRS kepunyaan bersama tersebut dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada setiap pemegang hak bersama yang bersangkutan yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama. Bentuk, isi, cara pengisian, dan penandatanganan sertipikat tersebut ditetapkan oleh Menteri (Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), yaitu berdasarkan Ka. BPN No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Dengan demikian berdasarkan SRS, Sertipikat HMSRS diterbitkan sebanyak jumlah pemiliknya. Menurut Pasal 9 (1) UURS sebagai bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat HMSRS ini sebagai alat bukti pemilikan HMSRS. Pasal 9(2) UURS Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdiri atas :

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.

¹²² *Ibid.*, hal. 361.

- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan. Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Namun dalam prakteknya, bahwa seringkali developer terkesan dengan sengaja memisahkan atau menyembunyikan kesatuan dari Sertifikat HMSRS tersebut. Akibatnya pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti tentang status tanah bersama, jumlah NPP yang sebenarnya, dan kelayakan bangunan.¹²³ Sebaiknya pembeli HMSRS harus cermat dalam memeriksa kelengkapan sertipikat HMSRS tersebut.

Tujuan pendaftaran tanah atau pengsertifkatan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertipikat HMSRS merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam hal suatu bidang tanah tersebut, sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya. Jadi, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak

¹²³ Berdasarkan keterangan dari narasumber yang Penulis wawancarai, yaitu Notaris dan PPAT Dina H Sunarhadi, S.H., M.Kn, pada tanggal 30 Oktober 2009.

diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis (Pasal 32 (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997).¹²⁴

Sebagai tanda bukti pemilikan atas SRS, kepada pemiliknya diberikan Sertipikat HMSRS, tata cara penerbitan sertipikat dan pembuatan buku tanah HMSRS diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional tersebut buku tanah terdiri atas 4 halaman, yaitu :

- a. Halaman muka atau halaman pertama.
- b. Halaman kedua, bagian pendaftaran pertama yang dibagi dalam ruang a sampai 1. Halaman pertama dan kedua dipergunakan untuk pendaftaran HMSRS untuk pertama kalinya.
- c. Halaman ketiga dan keempat disediakan untuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan, dan pencatatan lainnya, tiap halaman terbagi atas 5 ruang yaitu ruang 1 sampai dengan 5.

Setiap HMSRS didaftar dalam 1 Buku Tanah HMSRS. Untuk pendaftaran HMSRS, disamping mempergunakan daftar isian yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran, diperlukan pula beberapa daftar tambahan, yaitu :

1. Daftar Buku Tanah HMSRS yang dibuat per Desa/Kelurahan.
2. Daftar Gambar rumah yang diberi nomor urut per tahun per Kabupaten/Kotamadya atau persatuan Wilayah Kerja Kantor Pertanahan.

Buku Tanah HMSRS antara lain berisikan :

- a. Nama Kantor Pertanahan dan nomor daftar isian 208 dan 307.
- b. Nomor lantai dan blok serta nama Desa/Kelurahan letak rumah susun tersebut.
- c. Nama lokasi atau alamat lengkap rumah susun.
- d. Jenis dan nomor hak, berakhirnya hak dan nomor serta tanggal surat ukur.
- e. Nomor dan tanggal Izin Layak Huni.
- f. Tanggal dan nomor akta pemisahan serta tanggal dan nomor pengesahannya.
- g. Nilai Perbandingan Proporsional.
- h. Nomor dan tanggal gambar denah SRS.
- i. Nama pemilik/pemegang HMSRS.

¹²⁴ M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hal. 92-94.

- j. Tanggal pembukuan hak tersebut dalam Buku Tanah dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan serta Cap Kantor.
- k. Tanggal penerbitan sertipikat.
- l. Nomor penyimpanan naskah.

Terhadap HMSRS yang telah dibukukan dapat diterbitkan sertipikatnya dengan cara :

- a. Membuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan.
- b. Membuat salinan surat ukur atas tanah bersama.
- c. Membuat gambar denah SRS yang bersangkutan.

Salinan buku tanah, surat ukur, dan gambar denah tersebut kemudian dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Dokumen inilah yang dimaksudkan dengan Sertipikat HMSRS. Sertipikat ini harus sudah dibuat oleh developer sebelum SRS dijual.¹²⁵ Jadi dalam UURS, tiap pemilik SRS memegang tanda bukti hak berupa Sertipikat HMSRS. Dengan adanya sertipikat HMSRS tersebut maka mulai timbul (hak, kewajiban, dan kekuasaan) setiap pemilik SRS dalam kedudukannya sebagai pemilik penuh atas fisik SRS yang dimilikinya secara individual dan pemilikan bersama dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dilindungi oleh hukum.

4.2.4 Analisis Terhadap Akta Jual Beli

Bila membeli Satuan Rumah Susun, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting, yaitu :

1. Apabila Rumah Susun sudah selesai dibangun dan Sertipikat HMSRS sudah ada, Akta Jual Beli HMSRS yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan Satuan Rumah Susun dari developer kepada setiap konsumen.
2. Apabila Rumah Susun belum selesai dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, dapat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pendahuluan Pembelian atau Perjanjian Akan Jual Beli antara developer dengan konsumen.

¹²⁵ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu, *Op. Cit.*, hal. 40-42.

Dokumen ini membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer dengan konsumen, di mana developer mengikatkan diri untuk menjual Satuan Rumah Susun dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli Satuan Rumah Susun dari developer dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/ Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Satuan Rumah Susun atau Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/ Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Dokumen ini menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dengan bank pemberi KPR/KPA. Di dalamnya, antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan KPR/KPA, dan besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman.¹²⁶

Keberadaan dokumen-dokumen itu sangat penting untuk mengupayakan sejauh mana perlindungan terhadap para pihak khususnya kedudukan pembeli SRS atau konsumen yang lemah atau tidak jelas yang diakomodasikan dalam instrumen hukum perdata ini. Pemahaman sejak awal terhadap dokumen-dokumen itu sangat penting sekali, terutama sebelum melakukan pembelian Satuan Rumah Susun.

Dalam prakteknya, sering terjadi ketika si pembeli SRS sudah membeli SRS dan sudah menempatnya dalam jangka waktu yang lama ternyata rumah susun tersebut belum memenuhi persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam membangun rumah susun seperti belum ada Izin layak huninya. Hal ini menyebabkan rumah susun tersebut disegel oleh Pemerintah Daerah dan developer dapat dikenakan tindakan pidana. Developer yang tidak memenuhi persyaratan administratif dapat dikenakan Pasal 21 UURS. Dimana dinyatakan dalam Pasal 6 (1) UURS bahwa pembangunan rumah susun memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Maka Pasal 21 (1) UURS bahwa barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 6, 17(2), dan 18(1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 tahun atau

¹²⁶ Yusuf Shofie, *Op. Cit.*, hal. 83-84.

setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); Pasal 21(2) UURS bahwa perbuatan pidana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan. Sedangkan Pasal 21(3) UURS bahwa barang siapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan Pasal 6, 17(2), 18(1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Pasal 21(4) UURS bahwa perbuatan pidana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran. Hal ini juga diatur dalam Pasal 77 PP No. 4 Tahun 1988 bahwa barang siapa melanggar ketentuan Pasal 30, 31, 34, 35 (1), (3), 38 (2), 39(1), 61(2), (3), dan 67 diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Maka UURS dan PP No. 4 Tahun 1988 sudah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli SRS agar developer tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu sebelum konsumen membeli HMSRS, sebaiknya juga mengecek surat-surat penting seperti Izin Prinsip, Surat Izin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT), dan Izin Layak Huni dengan meminta salinannya kepada developer. Setelah mendapat salinannya, sebaiknya diperiksa keabsahan surat-surat tersebut ke masing-masing instansi yang mengeluarkan surat tersebut. Apabila developer tidak mampu menunjukkan legalitas atas properti yang dibangunnya, berarti ia menunjukkan itikad buruk. Selain itu dalam prakteknya, bahwa terdapat perbedaan signifikan antara data luas bangunan yang tercantum di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan yang tercatat dalam Akta Jual Beli (AJB). Hal ini dapat terjadi misalnya developer melakukan penipuan dengan melaporkan data luas bangunan unit apartemen yang tidak benar. Maka konsumen dapat menuntut developer atas tindakan penipuan yang dapat dipidanakan.

Jual beli satuan rumah susun sebelum dipenuhi izin layak huni adalah tidak sah menurut hukum. Jual beli satuan rumah susun sebelum dipenuhi izin layak huni tidak sah menurut hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, ketentuan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 yang mana pada masing-masing pasal tersebut mengatur ketentuan mengenai adanya kewajiban bagi penyelenggara pembangunan rumah susun yang telah menyelesaikan pembangunan untuk mengajukan permohonan

izin layak huni sebelum Satuan Rumah Susun tersebut dijual. Contoh salah satu Perda yaitu Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2005. Jual beli satuan rumah susun sebelum dipenuhi izin layak huni adalah batal demi hukum (*neitig van rechtswege*). Dikatakan batal demi hukum karena perjanjian jual beli satuan rumah susun sebelum dipenuhi izin layak huni tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang bersifat kumulatif yang ditentukan dalam Pasal 1320 BW yaitu sebab yang diperbolehkan atau tidak dilarang (sesuai dengan undang-undang) serta tidak sesuai dengan konsep jual beli yang bersifat riil dan tunai yang dianut hukum agraria nasional yang berlandaskan pada hukum adat.

Sesuai dengan Bab IV tentang Izin Layak Huni, maka setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki izin layak huni dari kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988). Tata cara perizinan layak huni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah (Pasal 37(1) PP No. 4 Tahun 1988). Dengan adanya Perda, maka pengusaha rumah susun tidak bisa seenaknya menjual rumah susun pada orang lain. Izin Layak huni ini, meliputi kelengkapan sarana naik turun, ventilasi, air, listrik, dan beberapa hal lain yang sangat dibutuhkan bagi penghuni dan wajib disediakan oleh pengusaha rusun. Jadi, untuk mendapatkan izin layak huni, pengusaha rusun harus melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sudah dilegalisir, mendapat rekomendasi dari Dinas Pemadam Kebakaran, rekomendasi dari PT PLN, Dinas Kesehatan, copy izin gangguan sesuai ketentuan yang berlaku dan dilegalisir, serta rekomendasi dari Dinas Tenaga Kerja dan Mobilitas Penduduk.

4.2.5 Analisis Terhadap Perlindungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Masalah perlindungan konsumen dalam berbagai sektor barang dan/atau jasa, termasuk di bidang perumahan, masih merupakan persoalan yang sulit diselesaikan secara efektif dan efisien berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kebutuhan akan rumah atau rumah susun (rusun) bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Menurut sebagian orang belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki

rumah sendiri, meskipun dalam bentuk yang sederhana. Oleh karena itu, tepatlah jika politik nasional kita di bidang perumahan yang tertuang dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1993 menyatakan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan. Realisasi amanat GBHN itu membawa konsekuensi akan semakin banyak rumah dibangun, baik oleh pemerintah maupun swasta mengingat dalam kondisi normal permintaannya masih meningkat. Meskipun rumah atau rumah susun belum jadi, bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, akibat pemasaran rumah susun atau rumah yang begitu gencar, sering terdengar konsumen berlomba menghubungi developer untuk membeli rumah atau rumah susun. Pada umumnya, pemasaran rumah dan rumah susun menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan developer kepada konsumennya. Begitu tendensiusnya pemasaran, tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani PPJB dengan developer, atau bahkan sudah akad kredit dengan bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah atau Satuan Rumah Susun.¹²⁷

Substansi yang pada umumnya dijumpai dalam klausula-klausula PPJB yang telah disederhanakan adalah sebagai berikut :

NO.	SUBSTANSI PENGATURAN	KETERANGAN
1.	Nama kontrak	Sebutan yang digunakan developer terhadap PPJB (misalnya Perjanjian Pendahuluan, Perjanjian Akan Jual Beli, dan sebagainya).
2.	Obyek yang diperjualbelikan	Barang atau obyek yang dibeli oleh konsumen (Satuan Rumah Susun/Apartemen)
3.	Komponen nilai jual	Apa saja yang termasuk dalam nilai jual

¹²⁷ *Ibid.*, hal. 81-82.

		(harga jual) yang dibayar konsumen, misalnya Satuan Rumah Susun berikut penyediaan fasilitas-fasilitas seperti air minum, listrik, pendingin udara/AC, angkutan lingkungan, dan lain-lain.
4.	Cara pembayaran	Mekanisme atau tata cara pembayaran nilai jual/harga jual Satuan Rumah Susun (tunai, angsuran, fasilitas KPR/KPA).
5.	Lokasi pembayaran	Tempat di mana konsumen dapat melakukan transaksi pembayaran nilai jual/harga jual (di kantor developer, transfer di bank, dan sebagainya).
6.	Lamanya penyelesaian bangunan rumah susun	Waktu yang diperlukan bagi developer untuk menyelesaikan bangunan (3 bulan, 3-6 bulan, 6-9 bulan, 9-12 bulan, atau lebih dari 12 bulan).
7.	Masa pemeliharaan bangunan	Waktu yang diperlukan bagi developer untuk melakukan pemeliharaan Satuan Rumah Susun setelah serah terima (3 bulan, 3-6 bulan, 6-9 bulan, 9-12 bulan, atau lebih dari 12 bulan).
8.	Tenggang pengajuan komplain	Jangka waktu untuk mengajukan komplain kondisi bangunan setelah serah terima (ada atau tidak, jika ada berapa lama).
9.	Penilai mutu	Pihak-pihak yang berhak menilai mutu/kondisi bangunan (developer, konsumen, appraisal, pemerintah/departemen atau dinas dari

		pemerintah daerah setempat).
10.	Penyelesaian komplain	Tindak lanjut developer dalam menyelesaikan komplain konsumen setelah serah terima (misalnya perbaikan kerusakan, penggantian senilai kerusakan, dan lain-lain).
11.	Jaminan bebas sengketa	Jaminan dari pengembang bahwa obyek perjanjian bebas dari sengketa dengan pihak lain.
12.	Brosur rumah susun	Berbagai bentuk iklan, baik tertulis atau menggunakan media lainnya merupakan bagian dari PPJB atau tidak.
13.	Alasan pembatalan	Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh developer atau konsumen atau atas kesepakatan kedua belah pihak dengan berbagai akibatnya.
14.	Sanksi bagi developer dan konsumen	Sanksi bagi : 1) Developer bila terlambat menyerahkan bangunan atau kondisi bangunan tidak memenuhi syarat; 2) Konsumen bila terlambat melakukan transaksi pembayaran harga jual.
15.	Mekanisme penyelesaian sengketa	Tata cara penyelesaian perselisihan antara developer dengan konsumen (misalnya musyawarah, gugatan di pengadilan, arbitrase, dan lain-lain).
16.	Bentuk Perjanjian	Apakah perjanjian itu (PPJB) cukup ditandatangani para pihak saja (developer dan konsumen) atau

		ditandatangani di hadapan notaris.
--	--	------------------------------------

Setidaknya dalam praktek, sebaiknya PPJB memuat hal-hal :

- a. Sebelum melakukan pemasaran perdana, WAJIB melaporkan kepada Bupati/Walikota dengan TEMBUSAN Menpera; Laporan dilampiri : Salinan Surat persetujuan prinsip, Salinan bukti keputusan pemberian izin lokasi, Bukti pengadaan dan pelunasan tanah, Salinan IMB dan Gambar denah pertelaan yang mendapat pengesahan dari Pemda setempat.
- b. Selanjutnya pengembang menyediakan dokumen pembangunan antara lain : Sertipikat hak atas tanah, rencana tapak, gambar rencana arsitektur, rencana struktur beserta perhitungannya, gambar rencana yang menunjukkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- c. Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang diperjanjikan.
- d. Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam waktu 100 hari setelah berita acara penyerahan satuan rumah susun ditandatangani dengan ketentuan tanggung jawab pengusaha dibatasi disain dan spesifikasi dan kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli;
- e. Bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari;
- f. Menjadi pengelola sementara sebelum terbentuk PPRS;
- g. Jika terjadi keadaan memaksa atau *force majeure* pada saat pembangunan diluar kemampuan pengusaha dan pembeli, pertimbangan utama menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun;
- h. Menyiapkan PPJB, yang ditandatangani dihadapan Notaris, selanjutnya Notaris bersama pengusaha mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat HMSRS;
- i. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasum dan fasos pada tanggal ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan, diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan dalam jangka waktu 120 hari kalender. APABILA MASIH TIDAK TERLAKSANA, PPJB BATAL DEMI HUKUM TANPA PERLU DIMINTA KEPUTUSAN PENGADILAN ATAU BADAN

ARBITERASE dan kepada pengusaha DIWAJIBKAN MENGEMBALIKAN PEMBAYARAN UANG yang telah diterima dari pembeli DITAMBAH DENDA DAN BUNGA sesuai suku bunga bank.

Namun dalam kenyataan yang terjadi, pembuatan PPJB tidak sesuai dengan pedoman PPJB Pemerintah/ Kemenpera. Artinya, PPJB dibuat sesuai dengan keinginan.

Dasar pemikiran hukumnya, PPJB bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Oleh karena itu PPJB tidak menyalahi Pasal 18 UURS. PPJB merupakan kesepakatan antara developer dengan konsumen untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, bila bangunan telah selesai, bersertipikat, dan layak huni. Menurut Maria Sumardjono, masalah PPJB itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960 disingkat UUPA) dan peraturan pelaksanaannya.¹²⁸ Untuk itu para pihak yang membuat PPJB dilindungi oleh kepastian hukum dengan dikeluarkannya Surat Keputusan No. 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Pengikatan Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat untuk mengamankan kepentingan developer sebagai penjual SRS dan para calon pembeli SRS dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait. Maka dengan dikeluarkannya Surat Keputusan No. 11/KPTS/1994 maka dimungkinkan penjualan SRS sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun.

Dalam prakteknya, tidak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen Satuan Rumah Susun, misalnya kualitas bangunan tidak sesuai, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadukan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Seringkali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan, disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu PPJB diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi

¹²⁸ Yusuf Shofie, *Ibid.*, hal. 86.

konsumen studi yang dilakukan Bidang Pengaduan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) di tahun 1994 menunjukkan sinyalemen ini. PPJB yang dibuat oleh developer seringkali lebih menguntungkan pihak developer saja sehingga kedudukan konsumen menjadi lebih lemah, hal ini disebabkan karena faktor subyektivitas developer sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB. Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Berkenaan dengan ketidakadilan klausula-klausula dalam PPJB sebagaimana yang terjadi dalam prakteknya, pada umumnya dalam merancang PPJB itu, developer diwakili atau dibantu oleh penasehat hukumnya. Tentu saja penasehat hukumnya bertindak untuk dan atas nama developer sehingga tidak mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen. Meskipun sudah ada UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, kepentingan konsumen tidak dilindungi. Pada umumnya, kontrak standar yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak yang secara ekonomi kedudukannya lebih baik atau kuat dari pihak lainnya. Demikian pula dalam hubungan antara developer dengan konsumen bahwa PPJB sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh developer atau kuasa hukum developer. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani jika setuju atau tidak menandatangani jika tidak setuju. Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*) baru kemudian diberikan PPJB-nya. Padahal pada hakikatnya uang tanda jadi tidak lain adalah sebagian pembayaran angsuran uang muka. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu developer. Artinya, secara leluasa developer dapat memasukkan semua kepentingannya dalam PPJB. Sebaliknya developer dapat menganulir kepentingan-kepentingan konsumen. Secara teoretis dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 BW), konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausula-klausula dalam PPJB. Akan tetapi dalam prakteknya tidak mudah dilakukan. Aplikasi PPJB ini menimbulkan permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan kedudukan konsumen, misalnya janji-janji developer dalam brosur/iklan, praktek pemasaran rumah pada tahap pratransaksi, tahap transaksi dan tahap purnatransaksi.

Menurut Pasal 1339 BW bahwa PPJB harus tunduk pada UURS, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan BW. Sehingga apabila terjadi pertentangan klausul PPJB dengan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka developer dapat dituntut lewat Pengadilan Umum; atau arbitrase; atau secara damai dengan mengubah isi PPJB tersebut. Setelah terjadi kompromi antara developer dan pembeli HMSRS maka langkah selanjutnya adalah konsumen menyiapkan klausul yang isinya meminta developer untuk mematuhi UU No. 16 Tahun 1985 dan PP No. 4 Tahun 1988 di PPJB tersebut dan disertai dengan sanksinya apabila developer tidak mematuhi kedua peraturan tersebut. Sebaiknya pembeli HMSRS tidak membeli HMSRS tersebut apabila developer tidak mau tandatangan untuk mematuhi kedua peraturan tersebut karena isi dari dua peraturan tersebut menjamin perlindungan hukum bagi konsumen.

Sejumlah ketidakadilan dijumpai dalam klausula-klausula PPJB, yaitu :

1. PPJB atas satuan rumah susun/rusun disebut juga apartemen baik sederhana maupun apartemen mewah seringkali merupakan sesuatu yang sangat amat rahasia sehingga draft PPJB sangat sulit didapat untuk dipelajari sebelum konsumen rusun/apartemen melakukan pembelian. Pengembang selalu beralasan bahwa PPJB sudah sesuai standar baku sehingga tidak perlu dipelajari lagi oleh pembeli. Namun pada kenyataannya banyak atau hampir semua pembeli rusunami terjebak dalam permainan pengembang yang menggunakan PPJB sebagai salah satu senjata yang paling ampuh.
2. Akibat keterlambatan pembayaran yang dialami konsumen.
Klausula-klausula dalam PPJB menentukan bahwa konsumen harus membayar penalti (denda) yang tinggi, bahkan menghadapi pembatalan perjanjian. Ada pula PPJB yang menegaskan bahwa di samping harus membayar penalti, juga diikuti dengan pembatalan perjanjian dengan tanpa pengembalian sebagian atau seluruh uang muka yang sudah dibayarkan. Dalam hubungan ini apabila developer yang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, akibat yang dialaminya hanya sebatas penalti atau bahkan akibat yang dialami developer tidak diatur sama sekali dalam PPJB. Kerugian-kerugian akibat keterlambatan itu, juga tidak

diperhitungkan. Tidak hanya itu masalah yang dihadapi konsumen. Meskipun harga rumah berikut tanah telah dibayar lunas, dokumen-dokumen pemilikan rumah dan tanah, seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Pecahan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum diberikan/diserahkan atau diselesaikan.

3. Pembatasan tanggung jawab pengembang atas klaim/tuntutan konsumen.

Dalam praktek, penerapannya dilakukan dengan mencantumkan klausula-klausula dalam PPJB yang pada intinya menetapkan suatu tenggang waktu untuk mengajukan klaim atas kondisi atau mutu bangunan atau hal-hal lain yang dijanjikan developer. Biasanya dalam PPJB dicantumkan klausula-klausula bahwa konsumen dapat mengajukan klaim kepada developer dalam waktu 90 hari atau 100 hari setelah serah terima bangunan, khususnya klaim mengenai kondisi atau kualitas bangunan, termasuk dalam hal ini masalah cacat tersembunyi. Lewat waktu yang ditetapkan secara sepihak itu, klaim/tuntutan apa pun tidak dilayani (ditolak). Pembatasan ini tidak adil bagi konsumen. Tenggang waktu 90 hari atau 100 hari hanya cukup untuk meneliti kondisi atau kualitas bangunan yang terlihat kasatmata.

Untuk mengetahui cacat-cacat tersembunyi pada bangunan, seperti konstruksi bangunan, penggunaan semen yang tidak sesuai dengan perbandingan, dan sebagainya, tidak cukup dalam tenggang waktu itu. Klaim konsumen tentang konstruksi bangunan tidak dilayani developer setelah melampaui jangka waktu itu. Ini sama saja mengabaikan hak konsumen untuk mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya.¹²⁹ Dalam keadaan ini, pihak yang lebih kuat kedudukannya (developer) menggunakan kedudukannya itu untuk membebaskan kewajiban yang berat kepada pihak lainnya, sedangkan ia sendiri sedapat mungkin membatasi atau menyampingkan tanggung jawabnya, termasuk pula dalam hal adanya cacat-cacat tersembunyi pada obyek perjanjian. Padahal menurut Subekti dan Pasal 1504 BW, penjual bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat tersembunyi itu.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 memberi perlindungan hukum kepada konsumen berdasarkan kondisi dan fenomena yang terjadi di masyarakat selama ini

¹²⁹ Yusuf Shofie, *Ibid.*, hal. 89-90.

yang dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang. Biasanya konsumen berada pada posisi lemah karena menjadi obyek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian standar yang merugikan konsumen. Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu perlunya penegakan perlindungan hukum terhadap konsumen dengan adanya UU No. 8 Tahun 1999. Mengenai ketidakbenaran informasi yang diberikan developer kepada konsumen atas kualitas rumah susun : Salah satu hak konsumen menurut Pasal 4 huruf c UU No. 8 Tahun 1999 adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Sedangkan salah satu kewajiban pelaku usaha dalam Pasal 7 huruf b adalah memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. Pasal 8 (1) huruf f UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Kemudian Pasal 8(4) bahwa pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran. Dan pada Pasal 17 (1) huruf c UU No. 8 Tahun 1999 juga menentukan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi iklan yang memuat informasi yang keliru, salah, atau tidak tepat mengenai barang dan/atau jasa. Kemudian mengenai promosi berlebihan yang diberikan oleh pelaku usaha (developer) kepada konsumen bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah :

- a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;

- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesoris tertentu;
- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Sedangkan mengenai masalah tidak ditepatinya pesanan atau kesepakatan waktu oleh developer diatur dalam Pasal 16 UU No. 8 Tahun 1999 bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Pasal 16 UU No. 8 Tahun 1999 ini menurut Pasal 1243 BW bahwa apabila developer melanggar janji tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu maka dapat dikategorikan wanprestasi.

UU No. 8 Tahun 1999 memberikan hak kepada konsumen untuk mengajukan tuntutan pidana kepada pelaku usaha dan/atau pada pengurusnya (Pasal 61 UU No. 8 Tahun 1999). Sanksi pidana yang dapat dikenakan terhadap pelaku usaha (developer) menurut Pasal 62 (1) UU No. 8 Tahun 1999 bahwa pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, 9, 10, 13(2), 15, 17(1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Sedangkan menurut Pasal 62 (2) UU No. 8 Tahun 1999 bahwa pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, 12, 13(1), 14, 16, 17(1) huruf d, dan huruf f di pidana penjara paling lama 2 tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah). Diatur lebih lanjut dalam Pasal 63 UU No. 8 Tahun 1999 bahwa terhadap sanksi pidana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 62, dapat dijatuhkan hukuman tambahan, berupa :

- a. perampasan barang tertentu;
- b. pengumuman keputusan hakim;
- c. pembayaran ganti rugi;
- d. perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen;
- e. kewajiban penarikan barang dari peredaran;
- f. pencabutan izin usaha.

Membawa developer ke pengadilan bukanlah satu-satunya jalan penyelesaian sengketa. Konsekuensinya begitu berat bagi konsumen, karena tidak hanya menyita biaya dan waktu, tetapi juga beban pikiran bagi konsumen yang bersangkutan. Tidak jarang pengorbanan yang diberikan tidak sebanding dengan pemulihan hak-haknya yang dilanggar. Kalah dan menang di pengadilan sama saja, sebab dari sudut materi bahwa biaya yang dipikul konsumen dirasakan lebih berat. Namun satu hal yang tidak dapat diukur dengan materi, yaitu kebangkitan moral konsumen untuk senantiasa memperjuangkan hak-haknya yang dilanggar. Konsumen yang berani berproses di pengadilan sebenarnya “pahlawan” bagi konsumen lainnya yang senasib. Keberanian berproses dengan berbagai resikonya sebenarnya menunjukkan sikap penghormatan nilai-nilai negara hukum oleh konsumen.¹³⁰ Melalui pemasaran rumah susun yang belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, maka diharapkan konsumen harus lebih waspada di dalam membeli HMSRS, terutama pada tahap pratransaksi, yaitu sebelum penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT. Harus diyakinkan terlebih dahulu kebenaran informasi yang disampaikan lewat brosur, lokasi perumahan, dokumen-dokumen dan data-data pendukungnya, serta sistem

¹³⁰ Yusuf Shofie, *Ibid.*, hal. 111-112.

perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/ Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), bila konsumen menggunakan fasilitas KPR/KPA.

Dalam praktek proses pelaksanaan PPJB bahwa PPJB dibuat oleh para pihak dihadapan notaris dan diperlukan minimal 2 saksi dari pihak notaris. PPJB dibuat dihadapan notaris karena akte perjanjian sifatnya notaril, maka jual beli tanah yang belum bersertipikat dilakukan dihadapan notaris namanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris sifatnya global karena dapat melayani klien tidak terbatas pada wilayah. Kemudian setelah bangunan rumah susun selesai dibangun serta sertipikat HMSRS-nya sudah ada, maka langkah selanjutnya adalah membuat Akte Jual Beli terhadap tanah yang sudah bersertipikat di hadapan PPAT dan dihadiri minimal 2 saksi dari pihak PPAT. PPAT yang berwenang adalah PPAT yang ada di wilayah rumah susun terletak, karena PPAT sifatnya tidak global (berbeda dengan notaris) tergantung per wilayah kerja saja dan tidak boleh membuka kantor cabang. Karena apabila tidak memakai PPAT yang ada di wilayah rumah susun terletak maka akan mengakibatkan akta yang dibuat PPAT tersebut batal demi hukum. Hal ini sesuai sejalan dengan Pasal 4(1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau HMSRS yang terletak di dalam daerah kerjanya. Penjelasan Pasal 4(1) PP No. 37 Tahun 1998 bahwa pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau SRS yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran. Misalnya, jual beli hak milik atas tanah yang terletak di wilayah Tangerang maka para pihak harus memakai PPAT yang berkantor di wilayah Tangerang.

Dalam praktek, seringkali sudah terjadi jual beli terlebih dahulu padahal akta pemisahan HMSRS-nya belum selesai dipecah. Hal ini mengakibatkan pembuatan sertipikat HMSRS-nya terhambat dan belum dapat diserahkan kepada pembeli HMSRS padahal Sertipikat HMSRS tersebut merupakan tanda bukti untuk membuktikan kepemilikan HMSRS tersebut (Pasal 9 (1) UURS). Lamanya pemecahan HMSRS dapat memakan waktu sampai 1 tahun atau lebih. Lamanya

pemecahan ini disebabkan karena adanya Tim Adjudikasi (pegawai BPN) yang harus mengukur ulang batas-batas luas rumah susun tersebut. Sebaiknya developer mengikuti ketentuan yang diatur dalam Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988 bahwa developer wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam arah vertikal dan horizontal dengan pembuatan akta pemisahan terlebih dahulu sebelum SRS dijual untuk memenuhi syarat dikeluarkannya Sertipikat HMSRS untuk kepastian hukum bagi para pihak.

4.2.6 Analisis Mengenai Adanya Roya Partial Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Roya Partial sebagai kelembagaan hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun secara bertahap, yaitu sesuai dengan tahap penjualan SRS yang bersangkutan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka ketentuan dalam Pasal 1163 BW dan peraturan perundang-undangan lainnya disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat.

Apabila developer memakai fasilitas kredit konstruksi untuk membangun rumah susun tersebut dengan membebani rumah susun dengan hak tanggungan, maka dengan adanya Roya Partial ketika pembeli SRS membeli HMSRS tersebut maka hak tanggungan tersebut akan hapus terhadap SRS yang dibelinya dan hak tanggungan tetap membebani sisa SRS yang belum terjual. Namun yang terjadi dalam praktek bahwa pembeli seringkali kurang cermat untuk mengecek adanya Roya Partial dalam APHT-nya. Hal ini mengakibatkan bahwa pembeli SRS menanggung dosa si developer bahwa SRS tersebut dapat dilelang eksekusi oleh bank yang memberikan fasilitas kredit konstruksi karena adanya hak tanggungan yang belum diroya (dihapus atau dicoret). Maka sebaiknya konsumen sebelum membeli SRS, harus memeriksa dan menanyakan keadaan tanah apakah sudah ada Roya Partial di APHT-nya kepada developer dan kalau perlu mengecek langsung kepada Kantor Pertanahan. Sebaliknya si developer wajib memberi tahu keadaan hak atas tanah yang sebenarnya sebelum

menjual HMSRS-nya. Terhadap developer yang tidak benar memberikan informasi hak atas tanahnya maka dapat dituntut tindakan pidana berupa penipuan berdasarkan Pasal 383 KUHP. Mengenai perlindungan hukum dengan keberadaan Roya Partial ini, dijamin dalam Pasal 16 (1)UURS bahwa dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan SRS, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual. Pasal 16 (2) UURS bahwa dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka SRS yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya. Maksud dari pengaturan Pasal 16 UURS adalah tiap SRS yang terjual akan membebaskan bagian rumah susun yang bersangkutan dari hak tanggungan yang semula membebaninya, sebesar nilai hak tanggungan SRS tersebut, yang besarnya dapat diperhitungkan sebagai perbandingan antara nilai satuan yang bersangkutan terhadap nilai keseluruhan rumah susun, termasuk benda bersama dan tanah bersama. Selanjutnya rumah susun tersebut hanya dibebani hak tanggungan pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Jadi pembeli HMSRS tidak perlu khawatir mengenai dosa developer atas hak tanggungan yang semula membebaninya apabila dalam APHT-nya disertai dengan Roya Partial.

4.2.7 Ketentuan Pidana Dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Perlindungan hukum yang diberikan dalam UURS dan PP No. 4 Tahun 1988 adalah adanya ketentuan pidana yang dapat dikenakan kepada developer, ketentuan diberlakukan untuk mencegah developer melakukan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 21 (1) UURS bahwa Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 6, 17(2), 18(1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Menurut Pasal 21 (2) UURS perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.

Pasal 21(3) UURS bahwa Barangsiapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, 17(2), 18(1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Menurut Pasal 21(4) UURS perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 22 UURS bahwa selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21(3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, 17(2), dan 18(1). Jadi developer sebaiknya mematuhi : Pasal 6 UURS yaitu mengenai pemenuhan syarat teknis dan administratif dalam pembangunan rumah susun; Pasal 17 UURS mengenai eksekusi hak tanggungan secara di bawah tangan; serta Pasal 18(1) UURS mengenai persyaratan dapat dijualnya SRS, yaitu rumah susun sudah selesainya dibangun, mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan dan Sertipikat HMSRS sudah ada.

Sedangkan pengaturan ketentuan pidana dalam PP No. 4 Tahun 1988 diatur dalam Pasal 77 (1) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, 31, 34, 35(1), (3), 38(2), 39(1), 61(2), (3), 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Menurut Pasal 77(2) PP No. 4 Tahun 1988 bahwa perbuatan pidana sebagaimana dalam ayat (1) adalah pelanggaran. Jadi sebaiknya developer mematuhi : Pasal 30 PP No. 4 Tahun 1988 mengenai pemenuhan persyaratan administrasi; Pasal 31 PP No. 4 Tahun 1988 mengenai pengesahan pertelaan; Pasal 34 PP No. 4 Tahun 1988 mengenai perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan rumah susun; Pasal 35(1), (3) PP No. 4 Tahun 1988 mengenai pemenuhan persyaratan izin layak huni; Pasal 38(2) PP No. 4 Tahun 1988 mengenai kewajiban penyelesaian status HGB di atas HPL; Pasal 39(1) PP No. 4 Tahun 1988 mengenai pembuatan Akta Pemisahan; Pasal 61(2) PP No. 4 Tahun 1988 mengenai kewajiban setiap penghuni rumah susun; Pasal 61(3) PP No. 4 Tahun 1988 mengenai perbuatan yang dilarang terhadap penghuni rumah susun; Pasal 67 PP No. 4 Tahun 1988 mengenai kewajiban pengelolaan rumah susun oleh developer.

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian kepustakaan dan data hasil wawancara yang dilakukan peneliti, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penempatan HMSRS sebagai obyek pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dalam rangka menjalankan perintah UUPA yang menganut asas pemisahan horizontal sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 UUPA yang berlandaskan kepada hukum adat dan Pasal 9 UURS. Secara singkat Prosedur Peralihan HMSRS, secara garis besar urutan kegiatan yang harus dilakukan adalah :
 - a. Menentukan dan memisahkan masing-masing SRS serta NPP-nya, rencana tapak, beserta potongannya, batas pemilikannya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
 - b. Apabila tahap perencanaan telah selesai, maka developer belum dapat membangun rumah susunya sebelum memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah setempat.
 - c. Setelah memperoleh IMB, selanjutnya meminta pengesahan kepada Pemerintah Daerah atas Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing SRS, bagian, benda, dan tanah bersama, serta NPP-nya.
 - d. Apabila Pertelaan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah, maka developer dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya.
 - e. Setelah menyelesaikannya pembangunannya, developer wajib untuk mengajukan Izin Layak Huni, apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi serta perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB.

- f. Setelah itu, developer wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian, benda, dan tanah bersama dengan Akta Pemisahan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- g. Akta Pemisahan yang telah disahkan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanahnya, Izin Layak Huni serta warkah-warkah lainnya.
- h. Oleh Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah SRS-nya, yang kesemuanya masih atas nama developer.
- i. Setelah dibeli oleh peminat, maka dengan Akta PPAT dilakukan pemindahan haknya. Agar perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga dan untuk memenuhi asas publisitas, maka Akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan Sertipikat HMSRS atas nama developer, AD/ART Perhimpunan Penghuni serta surat-surat lainnya.
- j. Apabila persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka oleh Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan peralihan haknya, kemudian Sertipikat HMSRS yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang haknya yang baru.

Dalam praktek peralihan HMSRS dari developer kepada pembeli HMSRS seringkali terdapat penyimpangan hukum yang dilakukan oleh developer yang beritikad buruk. Sehingga kedudukan developer lebih menguntungkan dan melemahkan kedudukan pembeli HMSRS yang beritikad baik. Kekuasaan Pengembang terlalu dominan, seperti menetapkan keputusan dalam peralihan HMSRS atau menentukan klausula isi PPJB secara sepihak, diskriminatif, dan bersifat memaksa Pembeli HMSRS. Meskipun pemerintah telah mengeluarkan peraturan Kepmenpera No.11/1994 tentang Pedoman PPJB, namun karena belum ada mekanisme pengawasan dari pemerintah, maka masih sering disimpangi oleh developer, kemudian isi klausul PPJB tidak memihak konsumen dan bertentangan dengan UU Perlindungan Konsumen.

2. Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan HMSRS adalah dengan mencermati pada status hak atas tanah di mana rumah

susun dibangun, ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, BW, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Sertipikat HMSRS, Akta Jual Beli HMSRS, klausul dalam PPJB, pencantuman Royalti Partial dalam APHT, ketentuan pidana dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembeli atau konsumen juga dapat melakukan tuntutan ke pengadilan atas tindakan developer yang melakukan wanprestasi karena terlantarnya proses peralihan HMSRS padahal konsumen sudah beritikad baik untuk memenuhi persyaratan-persyaratan jual beli dengan pengembang. Namun peraturan perundang-undangan yang berlaku dirasakan belum cukup memberikan perlindungan hukum dalam proses peralihan HMSRS dengan meninjau masih banyaknya tindakan penyimpangan hukum dalam praktek peralihan HMSRS. Adanya kelemahan regulasi rumah susun yang berhubungan dengan perkembangan bisnis dan industri properti sangat dinamis, sementara regulasi yang ada tidak mengakomodasi semuanya, maka yang terjadi kemudian adalah ketidakjelasan perlindungan hukum yang mengatur dengan kapasitas terbatas (Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun). Untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen satuan rumah susun tidak hanya pada proses peralihan HMSRS dalam akta jual beli dengan developer, tetapi harus memberikan perlindungan secara keseluruhan baik dari segi yuridisnya (aspek hukum) maupun dalam prakteknya.

5.2 Saran

Setelah melakukan penelitian dari permasalahan yang muncul dalam praktek peralihan Hak Milik Atas Rumah Susun, dapat diajukan beberapa saran sehingga diharapkan akan menjadi bahan pemikiran bagi semua pemangku kepentingan yang terkait di dalam aspek perlindungan hukum rumah susun :

1. Ternyata dalam prakteknya, masih banyak terjadi penyimpangan hukum peralihan HMSRS di masyarakat yang seringkali melemahkan kedudukan pembeli HMSRS sehingga Pemerintah bersama-sama dengan DPR perlu menerbitkan suatu peraturan perundang-undangan yang menjamin kepastian hukum kepemilikan HMSRS dalam proses peralihan HMSRS tersebut.
2. Dengan demikian, diperlukan pembaharuan atau reformasi hukum kepemilikan HMSRS di dalam kerangka hukum benda terhadap UUPA dan UURS dalam rangka menjamin perlindungan hukum (kepastian hukum guna menghindari sengketa peralihan HMSRS antara developer dengan pembeli HMSRS). Agar tercapai ketertiban dan kesebandingan hukum dalam rangka terciptanya keadilan bagi kedudukan developer dengan pembeli HMSRS.
3. Sehubungan dengan tugas dan fungsi pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkaitan dengan tugas-tugas di bidang pertanahan, dalam pelaksanaan UURS, perlunya diatur lebih lanjut tentang penerbitan, perpanjangan, dan pembaharuan hak atas tanah bersama yang di atasnya berdiri rumah susun.
4. Pihak Pemerintah sebaiknya harus mengidentifikasi ulang semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun dan merevisinya menjadi lebih baik dengan mempertimbangkan porsi aturan yang adil bagi kedua belah pihak, yakni developer dan konsumen. Misalnya dengan memberi tambahan pengaturan bahwa mewajibkan developer untuk melakukan penyerahan secara fisik dan yuridis secara bersamaan kepada konsumen.
5. Kecepatan dan ketepatan proses sertifikasi HMSRS perlu juga diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meningkatkan pelayanan terhadap konsumen dan melindungi kepentingan hukumnya. Perlu disempurnakan ketentuan yang lebih khusus melalui suatu institusi (*one stop service*).

6. Perlunya tata cara pengawasan, pelaksanaan, pengaturan, dan pembinaan dalam pembangunan rumah susun terhadap :
 - a. Persyaratan teknis.
 - b. Persyaratan administratif yang berkaitan dengan :
 - Izin Lokasi;
 - Advice Planning;
 - Izin Layak Huni (IMB);
 - Pengesahan Pertelaan;
 - Izin Layak Huni;
 - Sertipikat tanahnya;
 - Pembuatan Akta Pemisahan;
 - Penerbitan Sertipikat HMSRS;
 - Pembebanan Hak Tanggungan;
 - Segala kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
 - c. Penghunian dan pengelolaan.

Oleh karena itu Pemerintah harus bersikap tegas untuk melindungi kepentingan konsumen satuan rumah susun dalam peralihan hak atas satuan rumah susun.
7. Dalam melakukan peralihan HMSRS, pihak pembeli HMSRS harus cermat dengan melakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai status hak atas tanah di mana rumah susun dibangun ke BPN dan mengecek surat-surat yang lain seperti Izin Prinsip, Izin Lokasi, IMB, dan Izin Layak Huni dengan meminta salinannya dari developer. Sebaliknya developer harus bertitikad baik dalam melakukan peralihan HMSRS dengan memberikan informasi yang jujur, terpercaya, dan lengkap mengenai kondisi legalitas serta kondisi fisik rumah susun yang dibangun atau yang akan dibangun kepada pembeli HMSRS. Developer sebaiknya jangan mencari keuntungan dengan menipu pembeli HMSRS.
8. Kasus peralihan HMSRS yang bermasalah tersebut tidak perlu ada, seandainya para pihak baik pembeli HMSRS maupun developer memahami, menyadari dan mau melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing dengan bertitikad baik untuk memenuhi persyaratan prosedur peralihan HMSRS.

DAFTAR REFERENSI

1. BUKU

- Alif, M. Rizal. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung : CV. Nuansa Aulia, 2009.
- Halim, A. Ridwan. *Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990.
- _____. *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*. Jakarta : Doa dan Karma, 1995.
- Hamzah, Andi, I Wayan Suandra, dan B.A. Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : Rineka Cipta, 1990.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2005.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid I*. Jakarta : Ind-Hill, 2002.
- Hutagalung, Arie S., *et.al.* *Asas-Asas Hukum Agraria*. Depok : FHUI, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*. Depok : Badan Penerbit FHUI, 2007.
- Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta : Gitama Jaya, 2005.
- Mamudji, Sri, *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mayor, W.T. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung : PT. Aditya Bakti, 2003.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta : Sh, 1993.
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Hukum dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Sinaga, Sahat M.H.T. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung : Pustaka Sura, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-PRESS, 2007.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa, 2003.
_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, 2005.
Sudaryatmo. *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

2. PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. Undang-Undang tentang Rumah Susun. UU No. 16 Tahun 1985. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3318.
Indonesia. Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.
Presiden. Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun. PP No. 4 Tahun 1988. LN No. 7 Tahun 1988. TLN No. 3372.
Presiden. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.
Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala BPN tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989
Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala BPN tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989.
Menteri Dalam Negeri. Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992.
Menteri Pekerjaan Umum. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 66/PRT/1992.
Menteri Negara Perumahan Rakyat. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994.

Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perda Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991.

Menteri Negara Perumahan Rakyat. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penguni Rumah Susun. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKPUN/1995.

3. INTERNET

APERSSI. "Tips Beli Rusun Hunian (Apartemen)." <http://pemiliklangsung.com/aperssi-tips-beli-rusun-hunian-apartemen/>. 21 Agustus 2009.

HA, Boedi Djatmiko. "Kajian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Permasalahannya." <http://herman-notary.blogspot.com/2009/03/kajian-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html>. 20 Maret 2009.

Husendro. "Dugaan Pelanggaran Hukum dan HAM di Rumah Susun," <http://husendro.blogspot.com/2008/12/dugaan-pelanggaran-hukum-dan-ham-di.html>. 21 Agustus 2009.

4. LAIN-LAIN

Berdasarkan keterangan dari narasumber yang Penulis wawancarai, yaitu Notaris dan PPAT Dina H Sunarhadi, S.H., M.Kn, pada tanggal 30 Oktober 2009.

LAMPIRAN

DAFTAR ISIAN 205^b

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU TANAH
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Nomor : 1914/III/VIIC

PROVINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

KABUPATEN/KOTAMADYA : JAKARTA PUSAT

KECAMATAN : KEMAYORAN

DESA/KELURAHAN : KEBON KOSONG

DAFTAR ISIAN 208
No. 26.4/19.26

DAFTAR ISIAN 307
No. 22.78.1/19.26

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA
.....
JAKARTA PUSAT

EA 035194.- 09.01.02.02.8.01014

PENDAFTARAN PERTAMA

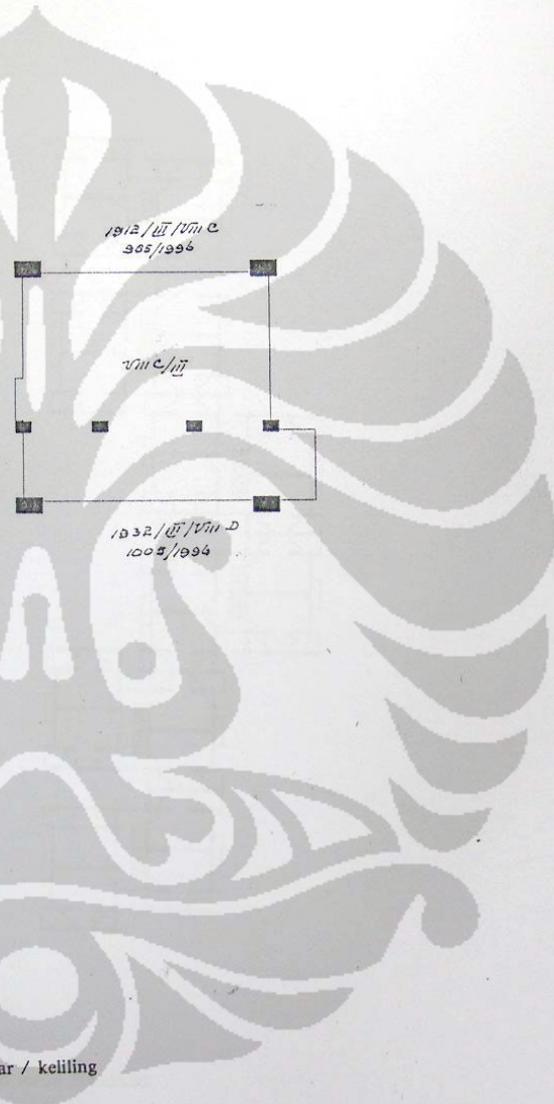
<p>a) HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN Nomor 1914/III/VIII C Desa/Kel. KEBON KOSONG</p>	<p>h) NAMA PEMEGANG HAK PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS) berkedudukan di Jakarta</p>
<p>b) NAMA LOKASI Rumah Susun Bandar Kemayoran Apron No. 304, Lt. III, Blok VIII C</p>	<p>d) PENDAFTARAN JAKARTA, tanggal 6 12 1996</p>
<p>c) HAK ATAS TANAH BERSAMA Hak Guna Bangunan Nomor 68 Berakhir 22-08-2013 Gambar Situasi Surat Ukur No. 796/1991 Tanggal 26-06-1991</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya JAKARTA PUSAT..... ttd Ir. WENNY RUSMAWAR IDRUS. NIP 010153796</p>
<p>d) IJIN LAYAK HUNI Tanggal 21-08-1996 Nomor 7205/IPB/96</p>	<p>j) PENERBITAN SERTIPIKAT JAKARTA, tanggal 6 12 1996</p>
<p>e) AKTA PEMISAHAN Tanggal 04-07-1991 Nomor DIR.2/0191/94/VII/91 PERUM PERUMNAS Dibuat DISAHKAN Gubernur DKI Jakarta Olen Tanggal 11-07-1991 Nomor 1014 Tahun 1991</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya JAKARTA PUSAT.....  Ir. WENNY RUSMAWAR IDRUS. NIP 010153796</p>
<p>f) NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL 0,098870 %</p>	<p>k) PENUNJUK :</p>
<p>g) GAMBAR DENAH Tanggal 6-12-1996 Nomor 987/1996 Luas/type 21,00 M²</p>	<p>l) CATATAN</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>Jual Beli Akta PPAT Nyonya ASMİN ARIFIN ASTRAWINATA LATIF, SH. tgl. 24 Februari 1997 NO. 77/Kenayaran /1997.-</p>	<p>Tgl. 15/2/99) NO. 35 & 40/133) NO. 6784/97/97)</p>	<p>MAIN SUPRIYANTO. Lahir, 24-12-1943.</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat.  ANNY RUSMAWAR IDRUS NIP. 010153796</p>
<p><i>Tetap ditetaskan dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan</i></p>	<p><i>9/2/04</i></p>	<p><i>208.6184/97/97/4</i></p>	<p><i>[Signature]</i></p>

DENAH SATUAN RUMAH SUSUN

PERBANDINGAN 1 : 100

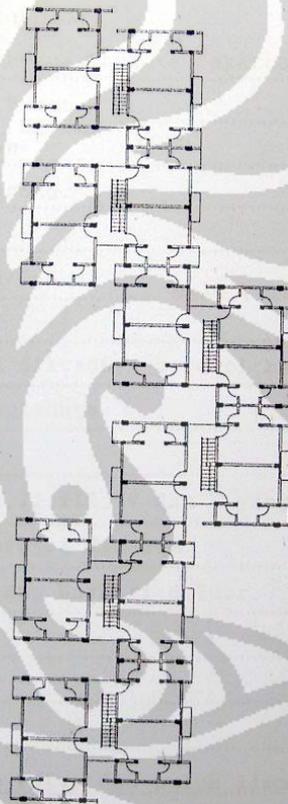


Penjelasan :

————— Batas Luar / keliling

DENAH BANGUNAN LANTAI

PERBANDINGAN 1 : 250



Penjelasan :



Satuan rumah susun dimaksud

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the drawing.

09.01.02.02.3.00068

Nomor hak : B.68

SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI

Nomor : 796 /19.91

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

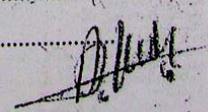
Daerah Khusus Ibukota Jakarta
 Propinsi :
 Kabupaten/Kotamadya : Jakarta Pusat
 Kecamatan : Kemayoran
 Desa/Kelurahan : Kebon Kosong.
 Peta : FG.DKI
 Lembar : 45/26 Kotak : c-d/2-3 Nomor Pendaftaran :

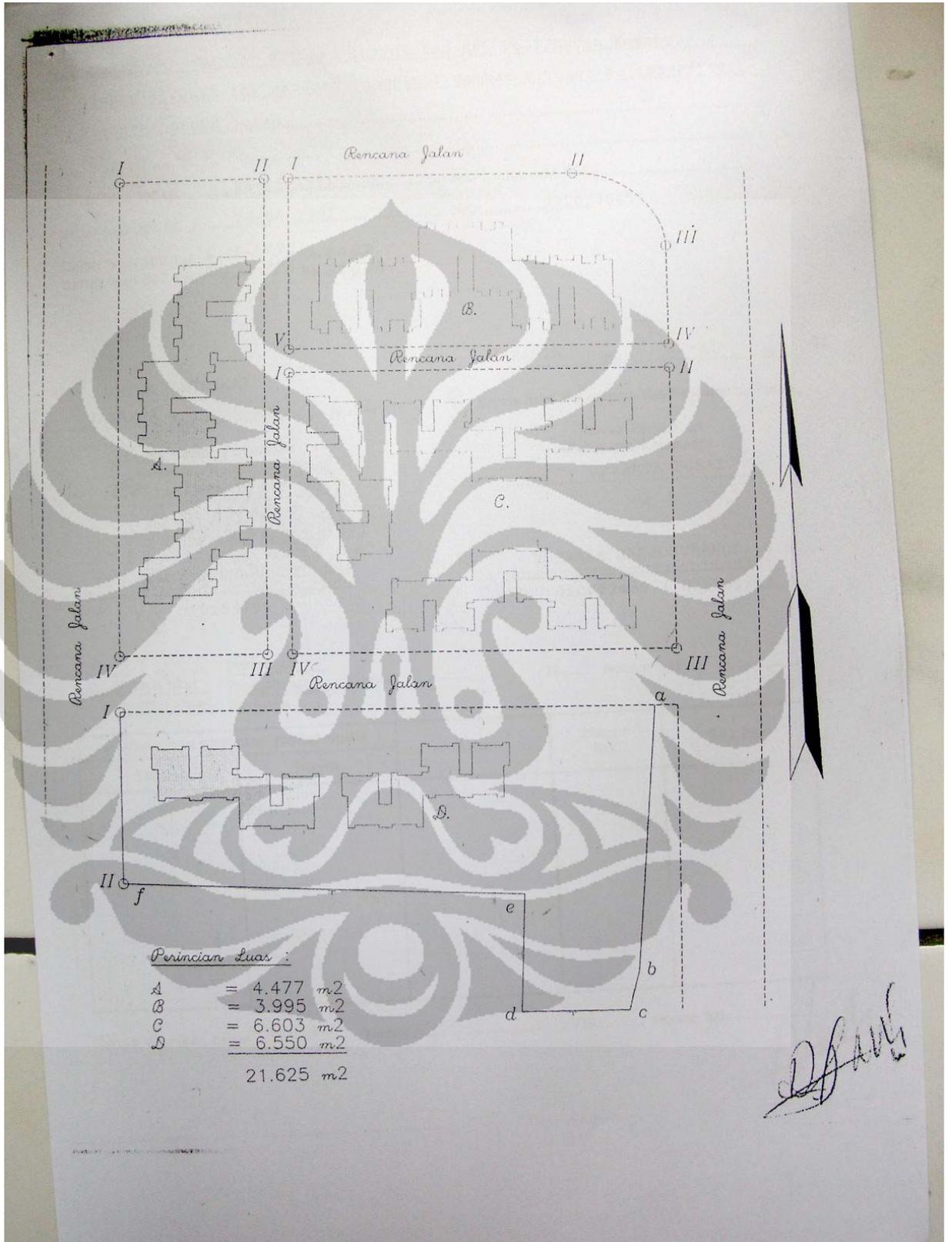
Kadaan Tanah : Sebidang tanah diatasnya berdiri beberapa bangunan rumah
 susun dengan bahagian-bahagiannya.

Tanda-tanda batas : Besi-besi I,II,III,IV dan V yang berdiri diatas batas.
 Tembok a-b dan b-c yang berdiri didalam.
 Tembok c-d, d-e dan e-f yang berdiri diluar.

Luas : 21.625 M².
 (Dua puluh satu ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi.....)

Batas-batas ditunjukkan oleh:
 Penunjukan dan penetapan batas :
 Sdr. Drs. Djaidun Hasan yang diberi kuasa
 atas permohonan : Perum Perumnas.





Hal lain-lain : Gambar Situasi ini diatas HPL No.1/Kebon Kosong.
 Gambar Situasi ini sebagai pengganti Gambar Situasi No.185/P/1991.
 Sisanya berupa jalan.

Daftar Isian 302 tgl. 26-06-1991 No. 249/gr
 Daftar Isian 307 tgl. 26-06-1991 No. 5990/4641
 Daftar Isian 303 Tgl. 6-12-1996 No. 6099.
 Daftar Isian 307 Tgl. 6-12-1996 No. 22402.

UNTUK SERTIPIKAT

JAKARTA Tgl. 6/12/1996 19.96

Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten/Kotamadya

JAKARTA PUSAT
 Ir. WENNY RUSMAN, S.Pd

NIP 010153796

Lihat surat ukur Pemisahan
gambar situasi Penggabungan Pengganti

Nomor : /19..... Nomor hak :

JAKARTA Tgl. 26-06-1991 91

9 Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
 Kabupaten/Kotamadya

JAKARTA PUSAT

ttd

NUGRAHA HADJOSUBANDI, B.Sc

NIP 010072439 / NRK.81919

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Pemisahan
gambar situasi Penggabungan Pengganti Nomor : /19..... Nomor hak

[Handwritten signature]



Universitas Indonesia

AKTA JUAL BELI

No: 05 / 2005. -

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Selasa --- tanggal 11 (sebelas -----)
bulan Januari ----- tahun 2005 (duaribu lima ---

hadir dihadapan saya THERESIA LUSIATI SITI RAHAYU, Sarjana---/

Rukum, -----
sahkan tambahan

ttd.

yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala---
Badan Pertanahan/ tanggal 11 Juni 1999 nomor 21-XI-1999---
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kotamadya Ja---
karta Pusat dan berkantor di Jalan Kwitang Timur nomor 2---
Galur, Senen, Jakarta Pusat----- dengan dihadiri oleh

Nasional-----
sahkan tambahan

ttd.

I. Tuan MAIN SUPRIYANTO, umur 61 tahun, Warga Negara
Indonesia, Buruh, bertempat tinggal di Jakarta,--
Jalan Apron 8 C/304, Rukun Tetangga 008/Rukun---
Warga 010, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan---
Kemayoran, Kartu Tanda penduduk nomor 09.5003.---
241243.0401;-----

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan---
hukum yang akan disebut mendapat persetujuan---
penuh dari istrinya Nyonya ROSANI, karyawan,---
bertempat tinggal sama dengan suaminya yang turut
hadir di hadapan saya, Pejabat, Kartu Tanda pen-
duduk nomor: 09.5003.641251.0004;-----

-Selaku penjual untuk selanjutnya disebut;-----

PIHAK PERTAMA

II. Tuan RIANSYAH, umur 47 tahun, Warga Negara Indo-
nesia, Buruh, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan
Apron 8F Nomor: 504, Rukun Tetangga 008/Rukun---
Warga 010, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan---
Kemayoran, Kartu Tanda penduduk nomor: 09.5003.---
050357.0358;-----

-Selaku pembeli untuk selanjutnya disebut;-----

PIHAK KEDUA



99.527.854.15.0A

Disahkan coretan

ttd.

~~disahkan coretan~~

ttd.

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/~~Para penghadap~~ diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang telah disebutkan pada akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

• ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :~~
Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal _____ Nomor _____ seluas _____ m² (_____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

~~disahkan coretan~~

ttd.

• ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :~~ -----
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor _____ dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____ yaitu seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal _____ Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. -----

• ~~Hak Milik atas sebidang tanah :~~ -----
Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____ seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas : -----

94527.254.15.0A

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

disahkan coretan

ttd.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor. 1914/III/VIIIIC Kebon Kosong.

terletak di :

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Kabupaten/Kota madya : Jakarta Pusat
- Kecamatan : Kemayoran
- Desa/Kelurahan : Kebon Kosong
- Jalan : Rumah Susun Bandar Kemayoran
Apron nomor 304 Lt.III, Blok VIIIIC.

Jual beli ini meliputi pula :

Sebuah satuan rumah susun tempat tinggal beserta turutan-turutannya dengan konstruksi pondasi beton, bertulang, con blok/bata merah, lantai beton berikuthak atas tanah bersama, bagian bersama serta benda bersama dengan nilai proporsional 0,098870% (nol koma nol sembilan delapan delapan tujuh nol persen).

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 42.308.000,- (empatpuluh dua juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

00.31.438.753.PP

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari ----- tanggal -----
Nomor -----

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal **hari ini**. -----

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal 6 -----

~~-Penjual dengan ini memberi hak dan kuasa penuh kepada Pembeli, untuk selama hak atas tanah tersebut belum didaftar/dibalik nama ke atas namanya Pembeli, menjalankan segala hak-hak dan kewajiban yang dapat/harus dapat dijalankan oleh penjual-----~~

94.527.054.15.0A

sendiri, tetapi semua itu atas resiko dan tanggung jawab pembeli, yang dalam hal ini membebaskan penjual dari segala tuntutan pihak ketiga.

----- pasal 7. -----

-Para pihak telah mengetahui dengan benar serta menyetujui tentang status, keadaan, lokasi, riwayat dan rencana kegunaan tanahnya serta tentang kebenaran sertifikatnya yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat.

----- Pasal 8. -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri ~~Jakarta pusat di Jakarta~~

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh ~~pihak kedua~~.

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :~~

6
Disahkan coretan
ttd.

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Nona AGUSTINA LOLO TANDUNG, dan
2. Nyonya LOLITA MIHARDJA, keduanya pegawai Kantor-pejabat pembuat Akta Tanah yang bertempat tinggal di Jakarta,

NOTA AKTA

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota madya Jakarta pusat untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

(MAIN SUPRIYANTO)

(RIANSYAH)

Persetujuanistri.....

ttd

(NY. R. O. S. A. N. I)

Saksi

Saksi

ttd

ttd

(AGUSTINA LOLO TANDUNG)

(NY. LOLITA MIHARDJA)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

berikan sebagai salinan
kepada
.....



TERESIA LUSIATI SITI RAHAYU, SH

ttd

(THERESIA LUSIATI SITI RAHAYU, SH)



Ny. ESTHER MERCIA SULAIMAN, S.H.

NOTARIS

DI

JAKARTA

S.K. MENTERI KEHAKIMAN R.I.

Tanggal 6 Juli 1993 Nomor : C-131-HT.03.02-Th. 1993

- S A L I N A N -

A K T A

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

UNIT APARTEMEN SELTABUDI RESIDENCES

TANGGAL : 02 April 2007.-

NOMOR : 1.-

MENARA IMPERIUM

Lantai 9 Suite D Metropolitan Kuningan Superblok Kav. A No. 1 Jl. H.R. Rasuna Said
Telepon : 8354186 (Hunting), Fax : 8353916 - 17, Jakarta Selatan 12980, INDONESIA
E-mail : esthermsulaiman@cbn.net.id

11/2 04/07
my computer/c:\jst
j6\p079\tdk lna\ia
IBM\Anna s 020407

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
UNIT APARTEMEN SETIABUDI RESIDENCES

Nomor : 1.

Pada hari ini, Senin, tanggal 02-04-2007 (dua April
duaribu tujuh); -----

Pukul 13.00 (tigabelas nol-nol). -----

Berhadapan dengan saya, Nyonya ESTHER MERCIA SULAIMAN,
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut dalam akhir
akta ini : -----

- I) 1. Nyonya Doctoranda LIM MERRY, lahir di Teluk ----
Pakeda, pada tanggal 10-05-1955 (sepuluh Mei ---
seribu sembilanratus limapuluh lima), Warga ----
Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di -
Jakarta, Jalan Kembang Indah V G4/47, Rukun ----
Tetangga 006, Rukun Warga 006, Kelurahan -----
Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta
Barat.-----
2. Tuan Insinyur SANUSI TANAWI, lahir di Jambi, ---
pada tanggal 22-10-1953 (duapuluh dua Oktober
seribu sembilanratus limapuluh tiga), Warga ----
Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jakarta, Perumahan Citra II Blok G.11/2, Rukun
Tetangga 008, Rukun Warga 012, Kelurahan -----
Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;--
menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak -
dalam Jabatan mereka selaku para Direktur yang ----
mewakili Direksi dari dan oleh karenanya berwenang
bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas --



PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL, Tbk., -----
berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya
dimuat dalam akta tanggal 02-07-1975 (dua Juli ----
seribu sembilanratus tujuh puluh lima) Nomor 4, yang
dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, ----
Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan
dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia -----
berdasarkan Surat Keputusannya tanggal 15-03-1976
(limabelas Maret seribu sembilanratus tujuh puluh --
enam), Nomor Y.A.5/126/17, dan telah diumumkan ----
dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal --
19-03-1976 (sembilanbelas Maret seribu sembilan --
ratus tujuh puluh enam) Nomor 23, Tambahan Nomor
204; -----
anggaran dasar mana kemudian telah diubah ----
beberapa kali dan atas seluruh anggaran dasar ----
tersebut telah disesuaikan dengan Undang-undang ---
Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas ----
bersamaan dengan perubahan status dari perseroan --
tertutup menjadi perseroan terbuka sebagaimana ----
ternyata dari akta yang telah diumumkan dalam ----
Berita Negara Republik Indonesia tanggal 23-12-1997
(duapuluh tiga Desember tahun seribu sembilanratus
sembilanpuluh tujuh), Nomor 102, Tambahan Nomor ---
6012, selanjutnya anggaran dasarnya beberapa kali
diubah, sebagaimana telah diumumkan dalam Berita
Negara Republik Indonesia masing-masing dan -----
berturut-turut: -----
a. tanggal 09-02-2001 (sembilan Pebruari duaribu --

- satu) Nomor 12, Tambahan Nomor 912; -----
- b. tanggal 13-12-2002 (tigabelas Desember duaribu
dua) Nomor 100, Tambahan Nomor 14684 dan Nomor
14685; -----
- c. tanggal 24-06-2003 (duapuluh empat Juni duaribu
tiga) Nomor 50, Tambahan Nomor 452 dan Nomor ---
453; -----
- yang susunan Direksi dan Komisaris perseroan ---
terakhir diubah dengan akta Pernyataan -----
Keputusan Rapat PT JAKARTA SETIABUDI -----
INTERNASIONAL Tbk., tanggal 30-06-2006 (tigapuluh
Juni duaribu enam), Nomor 176, yang dibuat -----
dihadapan AULIA TAUFANI, Sarjana Hukum, pada ---
waktu itu pengganti dari SUTJIPTO, Sarjana -----
Hukum, Notaris di Jakarta; -----
- Dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ---
ini:- -----
- a) telah mendapat persetujuan tertulis dari Rapat -
Komisaris Perseroan, sebagaimana ternyata dari -
KEPUTUSAN KOMISARIS DI LUAR RAPAT PT JAKARTA --
SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk., BERKEDUDUKAN DI --
JAKARTA, Nomor 12/KKDR/JSI/VIII/2004, yang -----
dibuat dibawah tangan tanggal 12-08-2004 -----
(duabelas Agustus duaribu empat), bermeterai ---
cukup dan aslinya telah dilekatkan pada minuta
akta Penyimpanan, tanggal 21-02-2005 (duapuluh
satu Pebruari duaribu lima), Nomor 56, yang
dibuat dihadapan saya, Notaris. -----
- b) tidak memerlukan persetujuan dari Rapat Umum -

Pemegang Saham Perseroan berhubung Unit -----
Apartemen yang dijual berdasarkan akta ini ---
merupakan sebagian kecil dari seluruh harta ----
perseroan sebagaimana ternyata dari SURAT -----
PERNYATAAN DIREKSI yang dibuat dibawah -----
tangan tanggal 20-07-2004 (duapuluh Juli duaribu
empat), bermeterai cukup, yang aslinya -----
dilekatkan pada minuta akta tanggal 23-03-2005
(duapuluh tiga Maret duaribu lima), Nomor 100,
yang dibuat dihadapan Nyonya RETNO HANDAYANI ---
RAHAYU, Sarjana Hukum, pada Waktu itu pengganti
dari saya, Notaris. -----

Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA. -----

II) Nyonya ANNA SUNARHADI, Sarjana Hukum, lahir di ----
Jakarta, pada tanggal 14-01-1938 (empatbelas -----
Januari seribu sembilanratus tigapuluh delapan), --
Warga Negara Indonesia, Notaris PPAT, bertempat
tinggal di Jakarta, Komplek Perhubungan Udara Nomor
42, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 009, Kelurahan
Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat; -

Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. -----

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama disebut
"Para Pihak" dan masing-masing disebut "Pihak". -----

Para Pihak masing-masing dalam kedudukannya sebagaimana
tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu; -----

A) Bahwa PIHAK PERTAMA sedang membangun unit (unit) -
apartemen dengan nama SETIABUDI RESIDENCES -----
(selanjutnya disebut Apartemen), sebagaimana ----
dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 16/1985 jo

Peraturan Pemerintah Nomor 4/1988 tentang "Rumah Susun", yang akan didirikan diatas bidang tanah yang akan disebut dibawah ini, yang merupakan tanah bersama, yaitu atas : -----
Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 328/Karet Kuningan, yang Hak Guna Bangunannya akan berakhir pada tanggal 19-07-2018 (sembilanbelas Juli ----- duaribu delapanbelas), terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet Kuningan, --- seluas 7.360 M2 (tujuhribu tigaratus enam puluh --- meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar --- Situasi tanggal 11-03-1996 (sebelas Maret seribu sembilanratus sembilanpuluh enam) Nomor 1128/1996, menurut sertipikat yang dikeluarkan pada tanggal 20-07-1998 (duapuluh Juli seribu sembilanratus --- sembilanpuluh delapan), terdaftar atas nama -----
Perseroan Terbatas PT JAKARTA SETIABUDI -----
INTERNASIONAL, Tbk, berkedudukan di Jakarta. -----
Setempat dikenal sebagai Jalan Karet Kuningan. ---
Yang sertipikat aslinya pada saat ini disimpan --- oleh saya, Notaris.- -----
Demikian beserta turutannya termasuk hak-hak yang melekat padanya, yaitu hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama beserta segala --- fasilitas yang ada diatasnya yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA, seperti ternyata dari gambar denah lokasi, bermeterai cukup, yang setelah ditanda- tangani oleh Para Pihak merupakan LAMPIRAN II.a,

II.b, II.c dan dilekatkan pada minuta akta ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari akta ini. -----

Untuk selanjutnya disebut **TANAH**. -----

Bahwa untuk pembangunan Apartemen tersebut PIHAK - PERTAMA telah memperoleh :- -----

- a. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPT) sebagaimana ternyata dari Surat yang ----- dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 04-04-1996 (empat April seribu sembilanratus sembilanpuluh enam), Nomor 895/-1.711.5; -----
- b. Izin Pendahuluan (IP), sebagaimana ternyata --- dari surat yang dikeluarkan oleh Gubernur --- Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepala Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta, tanggal 14-06-2005 (empatbelas --- Juni duaribu lima), Nomor 41/IP-STR/VI/2005; -- yang fotocopy-fotocopynya telah dilekatkan pada minuta akta tanggal 16-08-2005 (enambelas Agustus duaribu lima), Nomor 103, yang dibuat dihadapan RETNO HANDAYANI RAHAYU, Sarjana Hukum, pada Waktu itu pengganti dari saya, Notaris. -----
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebagaimana --- ternyata dari KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, tanggal 09-12-2005 (sembilan Desember duaribu lima), Nomor 13730/IMB/2005, yang fotocopynya dilekatkan pada minuta akta tanggal 17-01-2006 (tujuhbelas Januari duaribu

enam), Nomor 36, yang dibuat dihadapan saya,
Notaris. -----

d. Izin Penggunaan Bangunan (IPB), sebagaimana ---
ternyata dari KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA, tanggal 27-12-2006 (duapuluh
tujuh Desember duaribu enam), Nomor -----
2981/IPB/2006, yang fotocopynya dilekatkan pada
minuta akta tanggal 21-03-2007 (duapuluh satu
Maret duaribu tujuh), Nomor 34, yang dibuat
dihadapan saya, Notaris. -----

B) Bahwa PIHAK PERTAMA menerangkan berkeinginan untuk
menjual unit (unit) Apartemen tersebut dalam ---
butir A (untuk selanjutnya disebut Unit Apartemen)
kepada PIHAK KEDUA. -----

C) Bahwa PIHAK KEDUA berkeinginan untuk membeli Unit
Apartemen tersebut, namun berhubung : -----

a) Harga Jual Beli atas Unit Apartemen tersebut -
belum dapat dilunasi seluruhnya oleh PIHAK ---
KEDUA pada PIHAK PERTAMA; -----

b) Sertipikat Satuan Rumah Susun atas Unit -----
Apartemen belum dipecah ke atas nama PIHAK ---
PERTAMA; -----

c) Apartemen tersebut sedang dibangun; -----
maka jual beli Unit Apartemen sebagaimana yang -
dimaksud dalam pasal 37 dari Peraturan Pemerintah
Nomor 24 tahun 1997 (seribu sembilanratus sembilan
puluh tujuh) tentang Pendaftaran Tanah, belum ---

dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, Para Pihak yang bertindak sebagaimana tersebut dengan ini ----- menerangkan telah sepakat untuk membuat Perjanjian ----- dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan----- ketentuan sebagai berikut : -----

PASAL 1 -----

DEFINISI-DEFINISI -----

Kecuali apabila ditentukan lain, istilah-istilah yang ----- dipergunakan dalam akta ini mempunyai pengertian ----- sebagai berikut : -----

1. "Anggaran Dasar" adalah anggaran dasar Perhimpunan Penghuni Apartemen dan perubahan-perubahannya, yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni ----- Apartemen. -----
2. "Anggaran Rumah Tangga" adalah anggaran rumah ----- tangga Perhimpunan Penghuni Apartemen dan ----- perubahan-perubahannya yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen. -----
3. "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" adalah --- Akta Jual Beli atas Unit Apartemen tersebut ----- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 akta Perjanjian ini, yang akan ditanda-tangani oleh Para Pihak --- dihadapan PPAT yang berwenang. -----
4. "Badan Pengelola" adalah suatu badan yang akan ---- melaksanakan pengelolaan Apartemen yaitu PIHAK -- PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK ---

PERTAMA atau pihak lain yang akan ditunjuk oleh -
Perhimpunan Penghuni Apartemen setelah terbentuk. -

5. "Bagian Bersama" adalah bagian-bagian dari -----
Apartemen yang mempunyai fungsi tidak dapat ----
dipisahkan dengan Apartemen, yang dimiliki secara -
bersama-sama oleh para pemilik untuk pemakaian -
bersama, antara lain jaringan air bersih, jaringan
listrik, jaringan telepon, lift, tangga, lobby, ---
selasar dan bagian-bagian lain dari Apartemen yang
dianggap sebagai Bagian Bersama berdasarkan ----
ketentuan perundang-undangan yang berlaku. -----
6. "BAP" adalah Berita Acara Penyerahan Unit Apartemen
dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA sebagaimana
dimaksud pada Pasal 6 ayat 2 akta ini. -----
7. "Benda Bersama" adalah benda-benda atau barang- ---
barang yang bukan merupakan bagian dari Apartemen,
tetapi dimiliki secara bersama-sama oleh para ----
Pemilik untuk pemakaian bersama, antara lain -----
tanaman, bangunan sarana sosial atau benda-benda --
yang dianggap sebagai Benda Bersama berdasarkan ---
ketentuan perundang-undangan yang berlaku. -----
8. "Biaya Pengelolaan" adalah setiap pengeluaran, ----
tagihan-tagihan dan biaya-biaya lain berkenaan ---
dengan pemeliharaan dan/atau pengoperasian -----
pengelolaan dan perbaikan Bagian Bersama dan/atau
Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama, termasuk ---
tetapi tidak terbatas pada Service Charge dan ---
Sinking Fund, yang besarnya ditetapkan berdasarkan
meter persegi semi gross. -----

9. "Biaya Utilitas" adalah setiap pengeluaran, -----
tagihan-tagihan dan biaya-biaya lain berkenaan ----
dengan penggunaan dan pemakaian utilitas-utilitas
Unit Apartemen sesuai dengan sifat dan -----
pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada
tagihan-tagihan listrik, air dan telepon. -----
10. "Force Majeure" adalah peristiwa-peristiwa yang ---
terjadi di luar kesalahan, kemampuan, atau kendali
Para Pihak yang mempengaruhi jalannya pembangunan
Apartemen, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 akta
ini. -----
11. "Hari Kerja" adalah hari-hari selain hari Sabtu, --
Minggu dan hari libur nasional yang ditentukan oleh
Pemerintah. -----
12. "Hak Milik atas Satuan Rumah Susun" adalah hak ----
milik atas Apartemen yang dapat dimiliki oleh PIHAK
KEDUA secara terpisah yang meliputi hak atas Bagian
Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama Apartemen.
13. "Instansi Yang Berwenang" adalah instansi -----
pemerintah Indonesia dan badan/lembaga lainnya yang
terkait dengan pembangunan, pemilikan dan -----
pengelolaan Apartemen, termasuk tetapi tidak -----
terbatas pada Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah
Daerah Khusus Ibukota Jakarta, PT Perusahaan -----
Listrik Negara dan PT Telekomunikasi. -----
14. "Ijin Penggunaan Bangunan" adalah ijin yang -----
dikeluarkan oleh Instansi Yang Berwenang bila ---
pelaksanaan pembangunan Apartemen telah selesai ---

dilaksanakan sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). -----

15. "Luas Semi Gross" adalah luas sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN III akta ini, yaitu luas netto Unit Apartemen dimaksud ditambah dengan bagian bersama pada lantai yang bersangkutan antara lain koridor, toilet, dan janitor yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing Unit Apartemen pada lantai yang bersangkutan. -----

16. "Luas Netto" adalah luas Unit Apartemen sebagaimana yang akan tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. -----

17. "Nilai Perbandingan Proporsional" adalah angka yang menunjukkan besarnya hak dan kewajiban PIHAK KEDUA terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, sebagaimana akan ditentukan oleh Instansi Yang Berwenang. Nilai tersebut akan dihitung secara proporsional berdasarkan luas Unit Apartemen yang dimiliki oleh PIHAK KEDUA terhadap luas seluruh Apartemen di SETIABUDI RESIDENCES. -----

18. "Perjanjian" adalah Perjanjian ini beserta semua lampiran, perubahan, pengurangan dan penambahan yang akan dibuat oleh Para Pihak dikemudian hari (jika ada). -----

19. "Pemilik" adalah para pembeli yang akan menjadi pemilik Unit Apartemen. -----

20. "Penghuni" adalah para Pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik, yang menghuni Unit Apartemen. -----

21. "Perhimpunan Penghuni" adalah perhimpunan para ----
pemilik dan/atau penghuni, yang akan dibentuk oleh
PIHAK KEDUA bersama-sama dengan para pemilik atau
penghuni Unit Apartemen segera setelah syarat-----
syarat yang ditetapkan Undang-undang dipenuhi, ----
sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Perjanjian ini. --
22. "Perjanjian Pengelolaan" adalah Perjanjian -----
Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat
2 Perjanjian ini. -----
23. "Pertelaan" adalah dokumen dan gambar yang -----
menunjukkan batas-batas Satuan Rumah Susun dan ---
Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama --
beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsional ---
(NPP) masing-masing Satuan Rumah Susun tersebut. --
24. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" -----
adalah Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas
Unit Apartemen yang diberikan oleh Instansi yang --
berwenang kepada masing-masing pemilik Unit -----
Apartemen. -----
25. "Service Charge" adalah Iuran yang akan digunakan --
untuk membiayai pekerjaan yang bersifat -----
pemeliharaan yang bukan bersifat perbaikan. -----
26. "Sinking Fund" adalah Iuran cadangan yang akan -----
digunakan untuk kegiatan pengelolaan yang bersifat
perbaikan besar, atas Apartemen termasuk tetapi ---
tidak terbatas pada penambahan fasilitas umum yang
akan menjadi objek kepemilikan Obyek Bersama. -----

27. "Surat Pemberitahuan Penyerahan" adalah surat -----
pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA
mengenai Unit Apartemen yang dibeli telah selesai
dibangun dan siap untuk diserahkan kepada PIHAK ---
KEDUA. -----
28. "Tanah Bersama" adalah bidang TANAH tempat -----
Apartemen didirikan, yang akan dimiliki dan -----
dipergunakan oleh PIHAK KEDUA secara bersama-sama
dengan para pemilik Unit Apartemen yang batas-
batasnya akan ditetapkan oleh Instansi Yang -----
Berwenang. -----
29. "Tanggal Penyerahan" adalah tanggal saat PIHAK ----
PERTAMA menyerahkan Unit Apartemen kepada PIHAK ---
KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 2.1
Perjanjian ini. -----
30. "Tanggal Selesai Pembangunan" adalah tanggal -----
diselesaikannya pembangunan Apartemen, selambat-
lambatnya yaitu tanggal 31-12-2006 (tigapuluh satu
Desember duaribu enam). -----
31. "Total Harga Pengikatan/Harga Jual" adalah jumlah -
uang yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada ---
PIHAK PERTAMA untuk membeli Unit Apartemen, -----
sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 3 Perjanjian --
ini. -----
32. "Unit Apartemen" adalah unit dalam SETIABUDI -----
RESIDENCES dalam keadaan standard yang dibeli oleh
PIHAK KEDUA beserta fasilitas-fasilitasnya -----

sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan ---
sebagaimana tersebut dalam daftar spesifikasi ---
tersebut dalam LAMPIRAN IV akta ini yang merupakan
bagian tidak terpisahkan dari akta ini. -----

PASAL 2 -----

POKOK PERJANJIAN -----

1. PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri
sekarang untuk nanti pada waktunya, apabila ---
Harga Pengikatan telah dilunasi seluruhnya oleh ---
PIHAK KEDUA dan seluruh hal yang disyaratkan oleh
Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah serta ---
ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian
ini telah dipenuhi oleh Para Pihak, untuk menjual
dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini
berjanji dan mengikatkan diri, sekarang untuk nanti
pada waktunya, membeli dan menerima penyerahan atas
Unit Apartemen, sebagaimana diuraikan lebih lanjut
didalam LAMPIRAN III, yang merupakan bagian yang --
tidak terpisahkan dari akta ini, yang setelah ----
ditandatangani oleh Para Pihak, dilekatkan pada --
minuta akta ini, termasuk hak-hak yang melekat ----
padanya, yaitu hak atas Bagian Bersama, Benda ----
Bersama, dan Tanah Bersama. -----
2. a. Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA atas Bagian -----
Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama -----
Apartemen akan berdasarkan Nilai Perbandingan
Proporsional. -----
- b. Bahwa Luas Unit Apartemen yang dijual -----

berdasarkan akta ini adalah luas semigross. ----
Sehubungan dengan hal tersebut Para Pihak ----
setuju dan sepakat untuk tidak melakukan -----
tuntutan atau klaim apapun juga terhadap Luas --
Netto Unit Apartemen yang tercantum dalam -----
Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. --

3. Sesuai dengan peruntukannya, PIHAK KEDUA wajib ----
menggunakan Unit Apartemen tersebut hanya untuk ---
RUMAH TINGGAL. -----

----- **PASAL 3** -----

----- **HARGA PENGIKATAN** -----

1. Harga Jual Beli Unit Apartemen yang telah -----
disepakati oleh Para Pihak adalah nilai -----
sebagaimana tersebut di dalam LAMPIRAN I, untuk ---
selanjutnya disebut **Harga Pengikatan**, yang setelah
ditandatangani oleh Para Pihak, bermeterai cukup --
dan dilekatkan pada minuta akta ini, yang merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini. -----
2. Harga Pengikatan belum termasuk yang ditanggung dan
dibayar oleh PIHAK KEDUA : -----
- a. Biaya akta ini, biaya akta jual beli, dan biaya
pengurusan balik nama Sertipikat Satuan Rumah --
Susun atas Unit Apartemen ke atas nama PIHAK ---
KEDUA. -----
 - b. Biaya pemakaian listrik setiap bulan. -----
 - c. Biaya pemakaian air bersih setiap bulan. -----
 - d. Biaya pemakaian telepon setiap bulan. -----
 - e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Unit -----

Apartemen untuk tahun duaribu tujuh (2007) dan -
seterusnya. -----

- f. Biaya Pengelolaan. -----
untuk butir c, d, e, f dan g dibayar setelah
serah terima Unit Apartemen. -----
- g. Biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang -----
dikenakan pada PIHAK KEDUA sehubungan dengan --
pembelian Unit Apartemen (jika ada). -----
- h. Biaya administrasi Kredit Pemilikan Apartemen -
(KPA) jika ada. -----
- i. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan" ----
(BPHTB) yang besarnya sesuai dengan ketentuan
yang berlaku sehubungan dengan pembelian Unit
Apartemen tersebut. -----
- j. Uang jaminan pengelolaan selama 3 (tiga) bulan.

- 3. Harga Pengikatan sudah termasuk : -----
 - a. Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM). -----
 - b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN); -----
 - c. Pajak Penghasilan (PPh) sehubungan dengan -----
pengalihan atas Unit Apartemen yang besarnya ---
sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang -----
menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA. -----
 - d. Biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - e. Biaya pengurusan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB);
 - f. Biaya pengurusan gambar Pertelaan Satuan Rumah
Susun atas Unit Apartemen dan pengesahannya pada
Instansi Yang Berwenang, termasuk pembuatan ----
pemecahan Sertipikat Satuan Rumah Susun atas ---
nama PIHAK PERTAMA. -----

- g. Biaya tempat parkir mobil sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV. -----
- h. Line telepon sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV. -----
- i. Air Conditioner (AC). -----
- j. Penyambungan daya listrik dengan kapasitas (KVA) sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV. -----
- k. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun duaribu enam (2006). -----

----- PASAL 4 -----

----- CARA DAN SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN -----

1. Cara-cara Pembayaran. -----
PIHAK KEDUA wajib membayar Harga Pengikatan kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN I tersebut. -----
2. Syarat-syarat Pembayaran. -----
 - a. Setiap pembayaran angsuran Harga Pengikatan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA menurut Perjanjian ini harus dibayar secara penuh, tanpa potongan apapun. -----
 - b. Pembayaran dilaksanakan dengan cara membuka bilyet giro/cek atas nama PIHAK PERTAMA atau dengan cara mentransfer ke dalam rekening PIHAK PERTAMA dalam mata uang Rupiah, dan pembayaran dianggap telah diterima oleh PIHAK PERTAMA apabila dananya telah dikreditkan ke dalam rekening PIHAK PERTAMA tersebut dengan ketentuan bahwa semua biaya yang timbul sehubungan dengan

pembayaran tersebut menjadi beban dan harus ----
dibayar oleh PIHAK KEDUA, sesuai dengan jadwal
pembayaran tersebut dalam LAMPIRAN I Perjanjian
ini dan/atau dengan cara lain sebagaimana akan
ditentukan oleh Para Pihak. -----

c. Setiap pembayaran angsuran Harga Pengikatan oleh
PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut ----
Perjanjian ini, hanya akan dianggap sah jika ---
PIHAK PERTAMA atau wakilnya yang sah telah ---
memberikan tanda terima yang ditandatangani oleh
PIHAK PERTAMA atau wakilnya yang sah tersebut, -
dan bukti tersebut merupakan bagian yang tidak
terpisahkan dari Perjanjian ini. -----

d. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai
dengan ketentuan ayat 2 a,b , dan c diatas ----
dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh PIHAK --
KEDUA, dan karenanya PIHAK KEDUA bertanggung ---
jawab atas segala akibat yang timbul sebagai ---
akibat tindakannya tersebut. -----

----- PASAL 5 -----

- PENYELESAIAN BANGUNAN DAN IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN -

1) PIHAK PERTAMA berjanji untuk menyelesaikan ----
pembangunan Apartemen pada Tanggal Selesai ----
Pembangunan, kecuali apabila terjadi peristiwa----
peristiwa Force Majeure. -----

2) PIHAK PERTAMA telah mendapatkan Izin Penggunaan ---
Bangunan. -----

----- PASAL 6 -----

----- PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN -----

1. Penyerahan Unit Apartemen. -----

1.1. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari kalender setelah Tanggal Selesai Pembangunan, PIHAK PERTAMA akan menyerahkan Surat Pemberitahuan Penyerahan kepada PIHAK KEDUA, yang menyatakan bahwa Unit Apartemen telah selesai dibangun dan siap diserahkan kepada PIHAK KEDUA. -----

1.2. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan Unit Apartemen tersebut kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA telah melunasi Harga Pengikatan dan biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar dan dilunasi menurut Perjanjian ini secara penuh.-----

1.3. Jika PIHAK PERTAMA dapat menyerahkan Unit Apartemen lebih awal dari jadwal yang telah ditentukan, maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA mengenai hal tersebut dan bilamana PIHAK KEDUA bermaksud menerima Unit Apartemen lebih awal, maka PIHAK KEDUA wajib melunasi sisa Harga Pengikatan yang belum dilunasi, seketika pada saat PIHAK PERTAMA dapat menyerahkan Unit Apartemen tersebut pada PIHAK KEDUA. -----

2. Syarat-syarat Penyerahan dan Berita Acara Penyerahan (BAP). -----

2.1. Jika Para Pihak telah memenuhi seluruh kewajibannya menurut Perjanjian ini, maka selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 -----

(empatbelas) hari kalender terhitung dari ----
tanggal Surat Pemberitahuan Penyerahan, Para
Pihak akan menandatangani BAP. -----

2.2. Jika PIHAK KEDUA tidak menandatangani BAP ----
dalam jangka waktu 14 (empatbelas) hari ----
kalender terhitung dari tanggal Surat ----
Pemberitahuan Penyerahan, maka PIHAK KEDUA --
dianggap telah menerima Unit Apartemen dalam
keadaan baik, yang untuk keperluan tersebut --
PIHAK KEDUA dengan ini memberikan kuasa dengan
hak substitusi kepada PIHAK PERTAMA untuk ---
menanda-tangani BAP dan semua perjanjian -----
sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 7
ayat 2 akta ini, kecuali pada Unit Apartemen
masih terdapat kekurangan atau cacat yang ---
perlu diperbaiki, atau terjadi ketidaksesuaian
dengan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam
LAMPIRAN III dan LAMPIRAN IV akta ini. -----

2.3. Selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk --
secara sah, maka PIHAK KEDUA terhitung sejak
tanggal penandatanganan BAP setuju untuk ----
menunjuk PIHAK PERTAMA, atau pihak yang ----
ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola
sementara Apartemen. -----

2.4. Sehubungan dengan pelaksanaan pengelolaan ----
sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat 2.3
pasal ini, bersamaan dengan penandatanganan --
BAP, Para Pihak dengan ini sepakat dan ----
setuju untuk tunduk pada Perjanjian -----

Pengelolaan, menaati semua peraturan tata ---
tertib Apartemen yang akan diberlakukan oleh -
pengelola sementara Perhimpunan Penghuni. ----

2.5. Terhitung sejak penandatanganan BAP, semua ---
risiko atas Unit Apartemen secara fisik -----
beralih kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA --
wajib untuk menanggung dan membayar pajak-
pajak atau biaya-biaya sebagaimana ternyata --
dalam Pasal 13 Perjanjian ini. -----

3. Masa Pemeliharaan. -----

Masa pemeliharaan akan berlangsung selama 3 (tiga)
bulan sejak ditandatanganinya BAP oleh PIHAK ----
PERTAMA dan PIHAK KEDUA. -----

3.1. Sejak tanggal penyerahan segala resiko atas --
Unit Apartemen beralih kepada PIHAK KEDUA dan
PIHAK PERTAMA tidak mempunyai tanggung jawab
lagi terhadap Unit Apartemen, kecuali untuk 3
(tiga) bulan masa pemeliharaan Unit Apartemen.
Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan ----
sejak ditandatanganinya BAP, dengan -----
memperhatikan ketentuan ayat 2.2 pasal ini, --
PIHAK KEDUA menemukan cacat baik yang -----
kelihatan maupun yang tersembunyi atas Unit --
Apartemen dan/atau tidak berfungsinya -----
fasilitas-fasilitas di dalam Unit Apartemen, -
PIHAK KEDUA berhak meminta secara tertulis ---
kepada PIHAK PERTAMA untuk memperbaiki cacat -
atau tidak berfungsinya fasilitas tersebut ---
dengan ketentuan : -----

- a. Kewajiban PIHAK PERTAMA tersebut terbatas -
pada cacat atau kerusakan konstruksi yang
disebabkan oleh bahan bangunan dan/atau --
pelaksanaan pekerjaan yang tidak memenuhi
spesifikasi; -----
- b. Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak -----
berfungsinya fasilitas Unit Apartemen ----
tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan -
PIHAK KEDUA; dan -----
- c. PIHAK KEDUA belum mengadakan perubahan ---
dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun ---
terhadap Unit Apartemen yang bersangkutan.

3.2. Dalam jangka waktu 7 (tujuh) Hari Kerja sejak
PIHAK PERTAMA menerima permintaan perbaikan --
sebagaimana tersebut dalam ayat 3.1 pasal ini,
PIHAK PERTAMA akan melakukan pemeriksaan atas
laporan PIHAK KEDUA sebagai dasar untuk ----
pelaksanaan perbaikan tersebut. -----

3.3. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 -----
(tujuh) Hari Kerja setelah PIHAK PERTAMA -----
melakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana
tersebut dalam ayat 3.2 pasal ini, PIHAK -----
PERTAMA akan mulai memperbaiki kerusakan-----
kerusakan tersebut dan/atau membuat fasilitas
di dalam Unit Apartemen berfungsi kembali. ---

----- PASAL 7 -----

----- ANGGARAN DASAR, ANGGARAN RUMAH TANGGA, -----

----- PERJANJIAN PENGELOLAAN, PERHIMPUNAN PENGHUNI -----

----- TATA TERTIB PENGHUNIAN, DAN BIAYA PENGELOLAAN -----

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. -----

- a. PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk tunduk dan taat kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ("AD/ART") yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen. -----
- b. PIHAK KEDUA dan para Pemilik/Penghuni Unit Apartemen lainnya harus sudah membentuk Perhimpunan Penghuni dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak Tanggal Selesai Pembangunan. -----
- c. Dalam hal PIHAK KEDUA gagal melakukan kewajibannya sebagaimana tersebut dalam ayat 1.b pasal ini, maka PIHAK PERTAMA untuk dan atas nama PIHAK KEDUA berhak membentuk Perhimpunan Penghuni dalam waktu secepatnya. Untuk keperluan itu PIHAK KEDUA dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada PIHAK PERTAMA untuk dan atas nama PIHAK KEDUA mengurus, memproses, dan membentuk Perhimpunan Penghuni, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan sebab lain apapun juga. -----
- d. Dalam hal Perhimpunan Penghuni telah terbentuk, PIHAK KEDUA wajib menjadi anggota Perhimpunan Penghuni sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14.3 Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 1991 (seribu sembilanratus sembilanpuluh satu). -----

2. Pengelolaan. -----

a. Perjanjian Pengelolaan. -----

i. Sampai dengan terbentuknya Perhimpunan ---
Penghuni Apartemen yang sah, PIHAK KEDUA -
setuju untuk menunjuk PIHAK PERTAMA -----
dan/atau pihak lain yang ditunjuk sebagai
Badan Pengelola Sementara Apartemen. -----
Dalam melaksanakan pengelolaan sementara
tersebut, PIHAK PERTAMA berhak bekerja ---
sama dengan pihak lain atau menunjuk pihak
lain untuk melaksanakan pengelolaan -----
sementara tersebut. -----

ii. Dalam rangka pelaksanaan pengelolaan ----
sementara tersebut diatas, PIHAK KEDUA ---
dengan ini memberi kuasa kepada PIHAK ---
PERTAMA pada saatnya untuk menandatangani
Perjanjian Pengelolaan dan PIHAK KEDUA
harus tunduk dan taat pada Tata Tertib
Pengelolaan Apartemen (jika ada).- -----

b. Biaya Pengelolaan dan Biaya Utilitas. -----

i. PIHAK KEDUA wajib membayar Biaya Pengelolaan
terhitung sejak BAP ditandatangani, dengan
memperhatikan ketentuan Pasal 6 ayat 2.2 ----
Perjanjian ini. -----

ii. Biaya Pengelolaan Unit Apartemen ditetapkan -
sebagai berikut : -----

a. Service Charge akan dikenakan kepada ----
PIHAK KEDUA dengan memperhatikan -----
ketentuan dalam LAMPIRAN V akta ini. ----

b. Sinking Fund yang akan dikenakan sejak

Tanggal Penyerahan Unit Apartemen kepada PIHAK KEDUA dan akan ditetapkan sebesar - Rp. 1.500,- (seribu limaratus Rupiah) per meter persegi semi gross per bulan; ----- Biaya Pengelolaan dibayar 3 (tiga) bulan dimuka, selambat-lambatnya pada tanggal - 10 (sepuluh) bulan yang bersangkutan, -- sampai dengan terbentuknya Perhimpunan -- Penghuni sedangkan untuk tahun-tahun ---- selanjutnya akan ditentukan oleh ----- Perhimpunan Penghuni. -----

iii. Biaya Pengelolaan tersebut dapat berubah yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA atau penggantinya dengan persetujuan Perhimpunan Penghuni, apabila Perhimpunan - Penghuni telah dibentuk. -----

iv. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya BAP dan selama PIHAK PERTAMA menjadi Pengelola - sementara Apartemen, PIHAK KEDUA diwajibkan untuk membayar Biaya Utilitas kepada PIHAK - PERTAMA. -----

v. Selama PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang -- ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA menjadi ----- pengelola sementara Apartemen, PIHAK KEDUA - wajib memberikan uang jaminan yang dihitung dari pembayaran untuk 3 (tiga) bulan Biaya Pengelolaan, yang dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA terhitung sejak Tanggal Penyerahan Unit Apartemen, uang jaminan ----

tersebut akan dipergunakan PIHAK PERTAMA, --
jika PIHAK KEDUA dengan alasan apapun tidak
dapat membayar Sinking Fund maupun Service
Charge (apabila telah timbul kewajiban untuk
membayar Service Charge oleh PIHAK KEDUA)
dan/atau Biaya Utilitas tepat pada waktunya
kepada PIHAK PERTAMA. -----

vi. Dalam hal pengelola sementara menggunakan ---
uang jaminan sebagaimana ternyata pada butir
v diatas maka PIHAK KEDUA wajib membayarkan
jumlah uang digunakan untuk mengembalikan
uang jaminan ke jumlah semula dalam jangka --
waktu 14 (empat belas) hari kalender ---
sejak pengelola sementara memintanya. -----

----- PASAL 8 -----

----- PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN -----

----- ATAS APARTEMEN -----

1) Perubahan Setelah Serah Terima Unit Apartemen.- ---

Semua perubahan dan/atau penambahan yang dilakukan
atas Unit Apartemen hanya dapat dilakukan setelah
Tanggal Penyerahan, dengan memenuhi syarat-syarat
dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

- a. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak
mengganggu konstruksi, arsitektur, Mekanikal -
dan Elektrikal Apartemen; -----
- b. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak -
melanggar izin perencanaan yang telah -----
ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus ----
Ibukota Jakarta; -----

- c. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak merugikan atau tidak menimbulkan gangguan kepada penghuni Apartemen lainnya;
- d. Perubahan dan/atau penambahan tersebut telah disetujui secara tertulis dan harus dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Unit Apartemen (apabila sudah terbentuk);
- e. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak mengubah nilai asuransi Apartemen.

2) Segala biaya, resiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan dan/atau penambahan atas Unit Apartemen tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal tersebut PIHAK KEDUA dengan ini akan membebaskan PIHAK PERTAMA dari tuntutan dan/atau gugatan pihak manapun juga mengenai hal tersebut.

PASAL 9

PERNYATAAN DAN JAMINAN

1. PIHAK PERTAMA.

Sehubungan dengan penjualan Unit Apartemen, PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan dan menjamin PIHAK KEDUA sebagai berikut :

- a. Apartemen adalah benar-benar milik PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya untuk menjual atau memindah-tangankan Apartemen kepada pihak manapun termasuk kepada PIHAK KEDUA, oleh

karenanya PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin ---
bahwa PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan
atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan ---
mempunyai hak terlebih dahulu atau turut -----
mempunyai hak atasnya. -----

b. Unit Apartemen akan diserahkan kepada PIHAK ---
KEDUA pada Tanggal Penyerahan. -----

c. Unit Apartemen dan Tanah Bersama tempat -----
Apartemen berdiri, tidak pernah dialihkan, ---
dijual, tidak dalam suatu proses perkara, dan --
tidak sedang disita. -----

Agus Djawindar
dan
dan

d. PIHAK PERTAMA akan mengurus pemecahan Sertipikat
Satuan Rumah Susun keatas nama PIHAK PERTAMA
selambat-lambatnya dalam jangka waktu 15 (lima-
belas) bulan setelah penyerahan Unit Apartemen
berdasarkan BAP. -----

2. PIHAK KEDUA. -----

Sehubungan dengan pembelian Unit Apartemen, PIHAK -
KEDUA dengan ini menyatakan dan menjamin PIHAK ---
PERTAMA bahwa PIHAK KEDUA : -----

a. Telah memperoleh persetujuan-persetujuan yang --
diperlukan (jika ada) untuk tunduk dan terikat
dengan Perjanjian ini. -----

b. Melaksanakan kewajiban untuk melunasi Harga ----
Pengikatan sesuai dengan cara-cara dan syarat-
syarat Perjanjian ini, dan karenanya tidak akan
menuntut atau mengajukan gugatan kepada PIHAK
PERTAMA sehubungan dengan tindakan-tindakan yang
dilakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai akibat dari

kelalaian PIHAK KEDUA melakukan kewajiban -----
pembayaran. -----

c. Tidak akan melanggar ketentuan tentang -----
penggunaan Unit Apartemen dan karenanya tidak
akan mempergunakan Unit Apartemen untuk tujuan
komersial, termasuk tetapi tidak terbatas pada
kantor, restoran, toko, mini market, musik ---
hidup, karaoke, bar dan lain-lain. -----
Apabila PIHAK KEDUA melakukan tindakan tersebut,
PIHAK KEDUA dengan ini memberikan kuasa kepada
PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh
Perhimpunan Penghuni setelah perhimpunan -----
tersebut terbentuk, untuk nanti pada waktunya
berhak untuk mematikan aliran listrik, sambungan
telepon, ataupun menutup Unit Apartemen tersebut
dan PIHAK KEDUA tidak berhak untuk menuntut --
suatu kerugian berupa apapun dari pihak manapun
juga sebagai akibat dari penyalahgunaan -----
peruntukan Unit Apartemen. -----

----- PASAL 10 -----

----- SANKSI-SANKSI -----

1) Kegiatan Pembangunan Apartemen. -----
Jika PIHAK PERTAMA menghentikan pembangunan -----
Apartemen selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, ---
setelah PIHAK KEDUA melakukan pembayaran angsuran
Harga Pengikatan Unit Apartemen berdasarkan cara
pembayaran yang tercantum dalam LAMPIRAN I -----
Perjanjian ini, kecuali terjadi Force Majeure, maka
PIHAK KEDUA berhak untuk membatalkan Perjanjian ini

dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu minimal 30 (tigapuluh) hari kalender sebelumnya dan jika terjadi ----- pembatalan maka PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mengembalikan seluruh -- angsuran Harga Pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA ditambah bunga sebesar 6 % (enam ---- persen) per tahun yang dihitung dari tanggal----- tanggal penerimaan uang dari PIHAK KEDUA, yang ---- pengembaliannya dilaksanakan dalam jangka waktu 60 (enampuluh) hari kalender setelah terjadinya ----- pembatalan, sedangkan Pajak-pajak yang telah ----- disetor sampai saat pembatalan tidak dapat ----- dikembalikan dengan cara apapun. -----

2) **Keterlambatan Penyerahan.** -----

Jika PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan ----- Apartemen beserta fasilitas-fasilitasnya dalam ---- jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Tanggal --- Selesai Pembangunan, kecuali disebabkan oleh ---- peristiwa-peristiwa Force Majeure, maka PIHAK PERTAMA akan diberi perpanjangan waktu selama 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Selesai Pembangunan. --- Apabila perpanjangan waktu tersebut telah ----- terlampaui, namun penyerahan belum dilaksanakan --- juga, maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda ---- sebesar 1 % (satu permil) per hari dari Harga Pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA, dengan jumlah denda maksimal ---- 3 % (tiga persen) dari Harga Pengikatan yang telah

diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA. Apabila keterlambatan telah berjalan selama 3 -- (tiga) bulan, sedangkan PIHAK PERTAMA belum dapat menyerahkan Unit Apartemen pada PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA berhak untuk membatalkan secara sepihak Perjanjian ini. -----

Dalam hal terjadi pembatalan, maka disamping PIHAK PERTAMA berkewajiban membayar denda keterlambatan - tersebut, maka Harga Pengikatan yang telah dibayar kepada PIHAK PERTAMA akan dikembalikan seluruhnya ditambah bunga 6 % (enam persen) per tahun yang dihitung dari tanggal-tanggal penerimaan uang dari PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 60 (enampuluh) hari kalender setelah terjadinya pembatalan, sedangkan pajak yang berkaitan dengan pembelian Unit ----- Apartemen yang telah dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada Kas Negara tidak dapat dikembalikan dengan cara apapun kepada PIHAK KEDUA. -----

Untuk perhitungan bunga yang harus dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA tersebut, maka 1 (satu) tahun akan terdiri dari 360 (tigaratus enampuluh) hari. -----

3) Keterlambatan Pembayaran Harga Pengikatan. -----

a) Dalam hal PIHAK KEDUA oleh karena sebab apapun juga tidak dapat melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran maupun keseluruhan Harga --- Pengikatan, sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum di dalam LAMPIRAN I ---- Perjanjian ini, maka setiap keterlambatan ---- pembayaran angsuran tersebut dikenakan denda

sebesar 1 % (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar. -----

- b) Dalam hal denda telah berjalan selama 90 ----- (sembilanpuluh) hari kalender dan PIHAK KEDUA belum melakukan pembayaran angsuran, maka ----- PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri ----- Perjanjian ini, dengan ketentuan : -----
- i. apabila pembayaran Harga Pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA kurang dari atau sama dengan 35 % (tigapuluh lima persen) dari Harga Pengikatan, maka uang tersebut sepenuhnya menjadi milik PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak berhak --- menuntut pengembalian berupa apapun kepada PIHAK PERTAMA; -----
 - ii. apabila pembayaran Harga Pengikatan yang telah diterima PIHAK PERTAMA lebih dari 35% (tigapuluh lima persen) dari Harga -- Pengikatan, maka sebesar 35 % (tigapuluh -- lima persen) dari Harga Pengikatan akan -- menjadi milik PIHAK PERTAMA dan sisanya -- akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA ---- setelah Unit Apartemen dijual kepada pihak lain; -----
- c) Khusus untuk PIHAK KEDUA yang memperoleh ---- Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) - dengan menjaminkan Unit Apartemen ----- berdasarkan akta ini, apabila PIHAK KEDUA -- oleh karena sebab apapun juga tidak dapat

melakukan kewajibannya untuk membayar -----
angsurannya kepada kreditur penyedia KPA --
tersebut, maka PIHAK KEDUA dengan ini ---
sekarang untuk nanti kemudian hari memberi
kuasa kepada PIHAK PERTAMA untuk membatalkan
Perjanjian ini, kuasa mana akan dibuat ---
terpisah dan tersendiri dan atas -----
kelalaian PIHAK KEDUA tersebut akan berlaku
pula ketentuan ayat b diatas ditambah biaya
dan denda-denda lain sebagai akibat ---
kelalaian PIHAK KEDUA yang dihitung ----
berdasarkan perhitungan kreditur penyedia --
KPA dan untuk selanjutnya PIHAK KEDUA tidak
akan menuntut atau mengajukan gugatan dalam
bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA -----
sehubungan dengan tindakan-tindakan yang --
dilakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai akibat
dari kelalaian PIHAK KEDUA dalam -----
melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut.

4) Keterlambatan Pembayaran Biaya Pengelolaan dan/atau
Biaya Utilitas. -----

Apabila PIHAK KEDUA lalai dalam melakukan -----
kewajiban pembayaran Biaya Utilitas dan/atau Biaya
Pengelolaan sampai tanggal jatuh temponya -----
pembayaran, maka PIHAK PERTAMA dapat memberlakukan
hal-hal sebagai berikut: -----

1. Memberi peringatan kepada PIHAK KEDUA sampai

dengan 3 (tiga) kali peringatan, masing- ----
masing dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari
kalender, surat peringatan tersebut sudah ---
dapat diberikan setelah PIHAK KEDUA -----
melaksanakan kewajibannya untuk membayar Biaya
Utilitas/Pengelolaan pada tanggal jatuh ----
tempo; -----

ii. Tanpa mengurangi ketentuan dalam ayat 4.i di
atas, PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ----
ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dapat mengenakan
sanksi-sanksi yang berkaitan dengan -----
pengelolaan Unit Apartemen termasuk tetapi
tidak terbatas pada pemutusan aliran listrik,
air dan lain-lain; -----

iii. Untuk pemasangan kembali dari pemutusan ----
aliran listrik, air dan lain-lain atas Unit -
Apartemen, maka akan dikenakan biaya yang ---
harus dibayar oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan
ketentuan yang berlaku; -----

iv. Apabila PIHAK KEDUA tetap tidak melaksanakan
kewajiban pembayaran tersebut setelah diberi
peringatan sebagaimana tersebut dalam ayat --
4.i di atas, Apartemen dapat diblokir/ ----
disegel. -----

PASAL 11 -----

PENANDATANGANAN AKTA PPAT -----

1) PIHAK PERTAMA sekarang untuk nantinya kemudian hari

memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA untuk -----
menandatangani Akta PPAT atas Unit Apartemen -----
tersebut, dengan ketentuan bahwa : -----

a. PIHAK KEDUA telah membayar lunas Harga -----
Pengikatan, biaya-biaya administrasi, denda ----
denda, uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan Biaya
Pengelolaan dan biaya-biaya lainnya (jika ada) --
kepada PIHAK PERTAMA, yang dibuktikan oleh tanda
terima yang sah oleh PIHAK PERTAMA atau wakilnya
yang sah. -----

b. PIHAK KEDUA telah membayar Bea Perolehan Hak ---
Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya lain
yang berkenaan dengan balik nama Sertifikat Hak
Milik Satuan Rumah Susun ke atas nama PIHAK ---
KEDUA. -----

c. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ---
untuk Unit Apartemen yang bersangkutan telah ---
diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atas
nama PIHAK PERTAMA. -----

d. BAP atas Unit Apartemen telah ditandatangani ---
sebagaimana diatur dalam Pasal 6 (2) Perjanjian
ini. -----

2) Sebelum penandatanganan Akta PPAT dilaksanakan, maka
PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membayar kewajiban
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Unit Apartemen
untuk tahun berjalan. -----

PASAL 12

PENGALIHAN DAN PEMINDAHAN HAK

1. Sebelum Harga Lunas dan Penandatanganan Akta PPAT.

1.1. Sebelum Harga Lunas atau sebelum penandatanganan Akta PPAT, PIHAK KEDUA tidak dapat mengalihkan atau memindahtangankan Unit Apartemen kepada pihak lain, terkecuali pembayaran telah mencapai 35 % (tigapuluh lima persen) dari Harga Pengikatan. Dalam hal terjadi pengalihan maka PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar 0,5 % (nol koma lima persen) dari Harga Pengikatan atau minimal Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah), dengan ketentuan dalam hal pengalihan terjadi diantara PIHAK KEDUA kepada istri/suami yang sah atau kepada keturunannya pada derajat pertama (anak) untuk pertama kali sejak akta ini ditandatangani, maka terhadap pengalihan ini tidak dikenakan biaya administrasi; Seluruh biaya-biaya, termasuk biaya akta (akta) Notaris dan pajak sehubungan dengan pengalihan atas Unit Apartemen tersebut seluruhnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

1.2. Selama PIHAK KEDUA belum melunasi Harga Pengikatan, maka PIHAK KEDUA dilarang untuk menjaminkan, menyewakan, memberikan kesempatan kepada orang lain untuk menghuni/menempati/ mempergunakan atau melakukan tindakan hukum

lainnya atas Unit Apartemen yang menjadi obyek dari Perjanjian ini tanpa memperoleh suatu -- persetujuan tertulis terlebih dahulu dari --- PIHAK PERTAMA. -----

2) Setelah Harga Lunas dan Penandatanganan Akta PPAT.

Setiap saat setelah Harga Pengikatan telah dilunasi oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atau setelah Para Pihak menandatangani Akta PPAT atas Unit ---- Apartemen, PIHAK KEDUA berhak mengalihkan Unit --- Apartemen tersebut dengan ketentuan bahwa ; -----

a. PIHAK KEDUA wajib memberitahukan terlebih dahulu kehendaknya tersebut secara tertulis kepada --- PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA/Perhimpunan Penghuni sebagai Badan Pengelola sementara (apabila Perhimpunan ----- Penghuni belum terbentuk) Apartemen sebelum ---- dilakukannya pengalihan atau pemindah-tanganan - tersebut. -----

b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan 1 (satu) copy Akta PPAT tersebut atau perjanjian pengalihan/ ----- pemindah-tanganan dengan pihak ketiga kepada ---- PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari - kalender setelah ditandatanganinya Akta PPAT atau perjanjian tersebut. -----

c. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat pada tata tertib Perhimpunan ---- Penghuni Unit Apartemen; -----

d. Segala biaya akta (akta), pajak dan BPHTB yang timbul sehubungan dengan pengalihan/pemindahan Unit Apartemen akan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA. -----

3) Pemindahan Hak karena Pewarisan. -----

a. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, akan tetapi berlaku turun temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris atau pengganti hak atau penerus hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut. -----

b. Dalam hal PIHAK KEDUA meninggal dunia sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris pengganti hak/penerus hak PIHAK KEDUA yang sah menurut Undang-undang dalam jangka waktu 40 (empatpuluh) hari kalender sejak saat meninggalnya PIHAK KEDUA wajib menunjuk atau memberikan kuasa mutlak kepada salah seorang diantaranya untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian ini dan menyampaikan surat bukti yang ditanda-tangani oleh pejabat yang berwenang yang berkaitan dengan hal tersebut. -----

Segala biaya yang timbul dan yang akan timbul sehubungan dengan keadaan tersebut diatas, sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban dari

ahli waris atau pengganti hak/penerus hak PIHAK -
KEDUA. -----

4) Akibat Pengalihan. -----

a. Dengan terjadinya tindakan hukum tersebut dalam -
ayat 1, 2 dan 3 Pasal ini, maka semua pihak yang
menerima penyerahan hak atas Unit Apartemen dari
PIHAK KEDUA akan tunduk kepada seluruh syarat dan
ketentuan dalam Perjanjian ini, anggaran dasar --
dan anggaran rumah tangga serta tata tertib ----
Perhimpunan Penghuni Unit Apartemen. -----

b. Jika PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran atas ----
ketentuan tersebut dalam ayat 1, 2 dan 3 diatas,
maka segala akibat yang timbul antara PIHAK KEDUA
dan pihak lain tersebut tidak berlaku dan tidak
mengikat PIHAK PERTAMA. -----

----- PASAL 13 -----

----- PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA -----

1) Pajak-Pajak. -----

Terhitung sejak Tanggal Penyerahan, PIHAK KEDUA ---
wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada -
tahun yang berjalan dan seterusnya dan pajak-pajak
lainnya yang timbul sehubungan dengan pemilikan ---
Unit Apartemen, baik yang sekarang ada maupun yang
akan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat maupun ----
Pemerintah Daerah dan harus dibayar langsung kepada
Instansi Yang Berwenang. -----

2) Biaya-Biaya. -----

Terhitung sejak Tanggal Penyerahan, PIHAK KEDUA ---
wajib untuk membayar biaya-biaya, antara lain ----
pemakaian air, pemakaian listrik, telpon, biaya --
pengelolaan, premi asuransi Unit Apartemen dan ----
biaya-biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan
pemilikan Unit Apartemen, baik yang sekarang ada --
maupun yang akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA atau
Perhimpunan Penghuni (apabila telah terbentuk), dan
harus dibayar langsung kepada PIHAK PERTAMA atau --
Perhimpunan Penghuni (apabila telah terbentuk), ---
kecuali biaya telpon harus dibayar langsung kepada
Instansi Yang Berwenang. -----

----- PASAL 14 -----

----- ASURANSI -----

PIHAK PERTAMA bertanggung jawab untuk mengasuransikan
pekerjaan pembangunan Apartemen selama pembangunan dan
membayar premi asuransi atas biaya PIHAK PERTAMA sampai
Tanggal Penyerahan Unit Apartemen, dengan ketentuan ---
setelah BAP ditanda-tangani oleh Para Pihak premi ----
asuransi Unit Apartemen akan menjadi beban PIHAK KEDUA.

----- PASAL 15 -----

----- FORCE MAJEURE -----

Segala peristiwa Force Majeure yaitu peristiwa yang
terjadi diluar kemampuan Para Pihak yang mengakibatkan
tidak dapat dipenuhinya suatu kewajiban berdasarkan ---
Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada ----
perubahan kebijakan moneter yang bersifat material yang
akan berdampak pada kelangsungan pembangunan Apartemen,

bencana alam, kebakaran di luar kelalaian Para Pihak, peperangan, huru-hara, peledakan, sabotase, kecuali -- terhadap kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian -- ini. -----

PASAL 16 -----

PEMBERITAHUAN -----

1. Semua pemberitahuan dan surat-menyurat berdasarkan Perjanjian ini hanya dianggap telah diterima ----- apabila disampaikan langsung atau dengan surat ----- tercatat dan disertai dengan tanda penerimaannya -- yang sah ke alamat Para Pihak dalam akta ini, ----- yaitu : -----

PIHAK PERTAMA : -----

Alamat : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A, -----
Jalan HR.Rasuna Said kavling 62, -----
Jakarta Selatan 12920.- -----

Nomor Telpon : (021) 5220568.- -----

Nomor Fax : (021) 5227660.- -----

PIHAK KEDUA : -----

Alamat : Komplek Perhubungan Udara Nomor 42, -----
Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta --
Pusat. -----

Nomor Telpon : 4241642, 4241555. -----

2. Jika PIHAK KEDUA berubah alamat, maka PIHAK KEDUA -- berkewajiban untuk memberitahukan perubahan ----- tersebut secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA ----- selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender ----- terhitung dari tanggal perubahan alamat tersebut. -

Untuk perubahan alamat yang tidak dilaporkan kepada PIHAK PERTAMA, maka segala akibat yang timbul ----- sehubungan dengan Perjanjian ini menjadi risiko dan tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA. -----

----- PASAL 17 -----

----- PENYELESAIAN SENGKETA -----

Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan ----- diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. -----

----- PASAL 18 -----

----- PILIHAN HUKUM DAN DOMISILI -----

1. Perjanjian ini diatur dan ditafsirkan berdasarkan ----- hukum Negara Republik Indonesia. -----
2. Mengenai akta ini dengan segala akibat dan ----- pelaksanaannya, para pihak yang bertindak sebagai mana tersebut memilih tempat kediaman hukum ----- (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta. -----

----- PASAL 19 -----

----- HAL-HAL LAIN -----

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai ----- berikut : -----

- 1) Kuasa Yang Diberikan. -----

Kuasa (-kuasa) yang diberikan dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari -----

Perjanjian ini, karena kuasa (-kuasa) tersebut ---- tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun, termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal-pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab undang-Undang Hukum ---- Perdata. Kuasa tersebut harus dianggap telah ---- diberikan kata demi kata dalam Perjanjian ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri.-

- 2) Perubahan atau Addendum. -----
 - a. Perjanjian ini hanya dapat diubah, ditambah atau dikesampingkan dalam bentuk tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. -----
 - b. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup ---- diatur dalam Perjanjian ini akan dituangkan --- dalam addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. -----
- 3) Dalam hal terjadi Perjanjian ini menjadi batal, --- Para Pihak dengan tegas melepaskan ketentuan----- ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----
- 4) Dalam hal oleh karena sebab apapun salah satu pihak melalaikan kewajibannya sehubungan dengan hal-hal - yang telah ditentukan dengan pembatasan suatu waktu tertentu (tanggal) berdasarkan akta ini, maka ---- kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya --- waktu saja, sehingga tidak diperlukan surat juru -- sita dan/atau surat peringatan lainnya. -----

----- PASAL 20 -----

----- KEBENARAN IDENTITAS -----

Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan -----
kebenaran identitas Para Pihak sesuai tanda pengena
yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung
jawab sepenuhnya atas hal tersebut, dan selanjutnya --
Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami
isi akta ini. -----

Para penghadap saya, Notaris kenal.-----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, --
di kantor saya, Notaris, Gedung Menara Imperium Lanta
9 D, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan, pada har
dan tanggal serta dimulai pada jam tersebut pada awa
akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. Nyonya HENNY TRISIATY, Sarjana Hukum, lahir di ---
Bandar Lampung, pada tanggal 03-02-1975 (tiga ---
Pebruari seribu sembilanratus tujuh puluh lima), --
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Bekasi
Bima Citra XI Nomor 9 Kelurahan Lambangsari, ---
Kecamatan Tambun Selatan, Bekasi; -----

Untuk sementara berada di Jakarta. -----

2. Nona NUR ENDAH IRAWATI, Sarjana Hukum, lahir di ---
Wonogiri, pada tanggal 08-12-1960 (delapan Desembe
seribu sembilanratus delapan puluh), Warga Negara -
Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Asran
Arhanud, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 015, ---
Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, -
Jakarta Utara; -----

keduanya karyawan Notaris, yang saya, Notaris ken
sebagai saksi-saksi. -----

Segera setelah akta ini dijelaskan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi sesuai permintaan para penghadap, berhubung para penghadap telah ----- mengetahui dan memahami isi akta ini, maka akta ini --- diparaf tiap halaman dan ditandatangani oleh para --- penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. ----- Dilaksanakan dengan memakai dua perubahan, yaitu satu karena coretan dengan penggantian dan satu karena ---- coretan biasa. -----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -

DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA

oleh saya, Nona RATU PUTTI RANNI ANGGRIANI, Sarjana Hukum, pengganti dari Nyonya ESTHER MERCIA SULAIMAN, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berdasarkan --- KEPUTUSAN MAJELIS PENGAWAS DAERAH NOTARIS KOTAMADYA JAKARTA SELATAN NOMOR 07/AN.01.03/IV/2007, tanggal --- 25-04-2007 (duapuluh lima April duaribu tujuh), TENTANG CUTI NOTARIS, yang dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan. -----

NOTARIS PENGGANTI DI JAKARTA



Nn.RATU PUTTI RANNI ANGGRIANI, SH