



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERMASALAHAN HUKUM DALAM PEMBANGUNAN
DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SETIABUDI RESIDENCES**

TESIS

**LINA RAHMASARI HARAHAHAP SH., MBA.
0906582740**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
06 JULI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERMASALAHAN HUKUM DALAM PEMBANGUNAN
DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SETIABUDI RESIDENCES**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**LINA RAHMASARI HARAHAH SH., MBA.
0906582740**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
06 JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS

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

Nama : Lina Rahmasari Harahap SH., MBA.

NPM : 0906582740

Tanda Tangan : 

Tanggal : 06 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Lina Rahmasari Harahap SH., MBA.
NPM : 0906582740
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Permasalahan Hukum Dalam Pembangunan dan
Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi
Residences

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswami SH., M.Kn.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono SH., MH. (.....)

Penguji : Arikanti Natakusumah SH. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMAKASIH

Syukur alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat rahmat, karunia dan hidayah-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, dengan penuh rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terimakasih kepada:

- (1) Ibu Enny Koeswarni SH., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono SH., MH., selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis;
- (3) Mr. Masaaki Tajima dan management PT. Jakarta Setiabudi Internasional Tbk., yang telah memberikan banyak dukungan, kesempatan dan membantu saya untuk menyelesaikan pendidikan saya dan perolehan data yang saya perlukan untuk penyelesaian tesis ini;
- (4) Seluruh Dosen pengajar Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis ini;
- (6) Almarhum ayahanda tercinta Drs. H. Milhan Suhaemy yang selalu menjadi inspirasi buat kemajuan saya, dan ibunda tercinta Hj. Fauziah Lumban Tobing serta Hj. Rawita Djunas yang selalu memberikan dukungan, doa dan semangat kepada saya;

- (7) Suami saya tercinta Rinaldi Djunas BHM., dan anak-anak saya yang sangat saya sayangi Nadira Augie, Sheila Georgina dan Daffa R. Gerald yang begitu sabar, penuh kasih dan selalu memberikan semangat kepada saya;
- (8) Kakak saya Dr. Rosna Liza S.P.O.G., dan adik-adik saya, Edward Syah dan Zainal A. Suhaemy yang telah memberikan semangat, dan dukungan baik material maupun moral;
- (9) Teman-teman saya di Magister Kenotariatan, khususnya angkatan 2009 yang sangat kompak, penuh persaudaraan dan kekeluargaan, serta telah memberikan warna dan kenangan yang indah selama 2 tahun ini;
- (10) Sahabat-sahabat, rekan sejawat dan pihak-pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu saya dalam memberikan informasi, data, pemikiran dan dukungan untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Allah Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 06 Juli 2011

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Lina Rahmasari Harahap SH., MBA.

NPM : 0906582740

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

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

Permasalahan Hukum Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

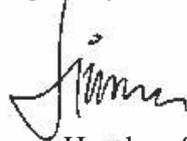
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 06 Juli 2011

Yang menyatakan



(Lina Rahmasari Harahap SH., MBA.)

ABSTRAK

Nama : Lina Rahmasari Harahap SH., MBA.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Permasalahan Hukum Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

Tesis ini membahas permasalahan yang dihadapi pengembang dalam pembangunan dan pengelolaan Apartemen Setiabudi Residences. Tujuan penelitian guna mengetahui apakah pengembang telah mematuhi seluruh ketentuan tentang rumah susun. Penulisan tesis ini menggunakan penelitian kepustakaan berdasarkan sumber hukum primer, sekunder dan tertier. Pembangunan apartemen telah memenuhi persyaratan perijinan yang ditentukan, namun perubahan tampak dan layout lobby tidak sesuai dengan IMB. Jual beli satuan rumah susun dilakukan, sebelum bangunan selesai berdasarkan pemesanan, namun isi surat pesanan belum sesuai dengan Kep. MENPERA No.11/KPTS/1994. Pengembang selaku perhimpunan penghuni sementara melakukan pengelolaan dengan menunjuk badan pengelola profesional dan telah membantu pembentukan perhimpunan penghuni yang defenitif.

Kata kunci :

Masalah hukum pembangunan rumah susun, dan pengelolaan Apartemen Setiabudi Residences

ABSTRACT

Nama : Lina Rahmasari Harahap SH., MBA.
Study Program : Magister of Notary
Title : Legal Problems in the Construction and Management of
Apartment Setiabudi Residences

This thesis emphasize on the problems facing throughout the construction and management of Apartment Setiabudi Residences. The purpose of this study is to find out whether the developer already fulfills all the requirements related to constructions and management of a strata title building. This study using documentary researched from primary, secondary and tertiary sources. The construction process already fulfill all the licenses required, however the changed of lobby layout is violate the Building Permit. The marketing of the apartment had been made before the constructions finished (pre project selling) through reserve system, however contents of the booking form is not comply with the Ministry of Housing Decree (Kep. MENPERA) No. 11/KPTS/1994. As the interim Owner Association, developer had managed the apartment through an appointed professional building management and helped to established definitive owners association.

Key words :
Legal Problems in the Construction of Apartment, and Management of Apartment Setiabudi Residences

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMAKASIH	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Pokok Permasalahan	6
1.4 Metode Penelitian	7
1.4 Sistematika Penulisan	8
2. PERMASALAHAN HUKUM DALAM PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SETIABUDI RESIDENCES	9
2.1 Pembahasan Umum Dan Ketentuan-Ketentuan yang berkaitan dengan Rumah Susun	9
2.1.1 Pengertian Dan Istilah Dalam Sistem Rumah Susun	9
2.1.2 Pembangunan Rumah Susun	18
2.1.3 Penswertipkatan Rumah Susun	32
2.1.4 Jual Beli Satuan Rumah Susun	35
2.1.5 Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang	44
2.1.6 Pembentukan Perhimpunan Penghunian	45
2.1.7 Badan Pengelola	52
2.2 Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences	55
2.3 Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences	72
2.3.1 Permasalahan hukum dalam pembangunan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences	72
2.3.2 Permasalahan hukum dalam jual-beli Satuan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences	74
2.3.3 Permasalahan hukum dalam pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences	76
2.3.4 Kendala yang dihadapi dalam pembentukan perhimpunan penghuni Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences	78
3 PENUTUP	84
3.1 Kesimpulan	84
3.2 Saran	85
DAFTAR REFERENSI	87

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Fotocopy Sertifikat HMSRS Apartemen Setiabudi Residences
- Lampiran 2 : Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB)
- Lampiran 3 : Fotocopy Akta Jual Beli (AJB)



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peranan yang sangat strategis sebagai tempat dimana watak dan kepribadian bangsa terbentuk. Oleh karenanya perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat agar tercipta manusia Indonesia yang mandiri dan produktif. Untuk itu, rumah tidak dapat dilihat semata-mata sebagai sarana kebutuhan hidup saja, akan tetapi lebih dari itu karena merupakan proses bermukim seseorang dalam menciptakan ruang kehidupan untuk masyarakat dan dirinya, dalam rangka menempatkan jati dirinya.¹

Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945, dimana setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Rumah adalah suatu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya. Oleh karenanya perencanaan dan perancangan rumah harus dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni yang mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, dan bertujuan untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.²

Laju pertumbuhan penduduk yang begitu cepat mengakibatkan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman juga meningkat dan peningkatan tersebut tidak sebanding dengan luasan lahan yang tersedia, khususnya di kota-kota besar. Keterbatasan lahan yang tersedia untuk dijadikan daerah pemukiman di daerah perkotaan mengakibatkan tingginya harga tanah. Untuk itu, sebagai alternatif pemecahan masalah perumahan dan pemukiman maka pembangunan perumahan di daerah padat atau perkotaan mulai mengarah pada pembangunan perumahan

¹ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 1 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Indonesia, 2007) hal. 1.

² Indonesia, *Undang-undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No. 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 1 ayat (7).

secara vertikal atau struktur bertingkat yang dikenal dengan istilah rumah susun, kondominium ataupun apartemen. Dengan pembangunan rumah susun tersebut, penggunaan tanah dapat ditekan sehingga akan menyediakan lahan terbuka yang lebih luas di wilayah kota dan juga dapat digunakan untuk menata kembali atau melakukan peremajaan daerah-daerah kumuh.

Pembangunan rumah susun berkaitan erat dengan strategi pembangunan wilayah dan langka atau mahal nya harga tanah terutama di daerah perkotaan. Untuk itulah pemerintah memandang perlu untuk mengambil langkah-langkah kebijaksanaan untuk pembangunan rumah susun dengan pemilikan bersama yang dibagi-bagi atas bagian-bagian dalam arah horisontal maupun vertikal yang dapat dihuni dan dimiliki secara terpisah yang dibangun diatas tanah milik bersama.³

Landasan hukum yang mengatur penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia adalah Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS). Undang-undang ini dilatarbelakangi oleh suatu pemikiran bahwa pembangunan perumahan, khususnya rumah susun tidak hanya meliputi pembangunan fisik saja, tetapi harus juga dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial untuk mencapai tingkat pemukiman yang fungsional guna menunjang mutu kehidupan manusia.

Didalam Pasal 1 ayat 1 UURS disebutkan bahwa Rumah Susun adalah struktur bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang fungsional struktur horizontal dan vertikal dan terdiri dari unit yang dapat dimiliki secara individual dan dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat tinggal, yang dilengkapi dengan bagian bersama, sifat berbagi, dan berbagi tanah.⁴

Kehadiran UURS memberikan jawaban atas permasalahan padatnya penduduk serta terbatasnya lahan di daerah perkotaan khususnya di wilayah DKI Jakarta. Maraknya pembangunan rumah susun atau apartemen saat ini tidak hanya diperuntukkan bagi golongan masyarakat kelas atas akan tetapi juga mengarah kepada kelas menengah dan kelas bawah yang dilengkapi dengan sarana dan

³ Cosmas Batubara, *Keterangan Pemerintah mengenai Rancangan Undang-undang Tentang Rumah Susun*, Varia Peradilan 3 (Desember 1985) hal. 190-191.

⁴ Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318 Pasal 1 ayat (1).

prasarana pendukung guna menciptakan pemukiman yang lengkap dan fungsional, yang didalamnya tetap menggunakan sistem pemilikan perorangan yang terpisah pada unit-unitnya yang diikuti dengan pemilikan bersama atas bagian-bagian dan benda-benda dari bangunan tersebut dan hak bersama atas tanah yang menjadi alas hak didirikannya bangunan-bangunan tersebut yang semuanya merupakan satu kesatuan yang secara fungsional tidak terpisahkan. Hal ini lebih dikenal dengan istilah *strata title*, yaitu system kepemilikan pada objek yang terletak pada strata-strata yang berbeda-beda.⁵

Dalam Penjelasan UURS dijelaskan bahwa hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dalam undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia. Dengan undang-undang tersebut diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi:

- a. Hak pemilikan perseorangan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. Hak bersama atas benda-benda;
- d. Hak bersama atas tanah;

yang seluruhnya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.⁶

Pembangunan suatu rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 UURS jo. PP.No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.⁷ Dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa (*landed house*), pembangunan rumah susun lebih detail karena memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat sebab rumah susun di huni oleh banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan penghuniannya.⁸ Pengawasan, pelaksanaan dan pemenuhan persyaratan

⁵ Ahmad Chairudin, “Beberapa Catatan Mengenai Pelaksanaan Sistem Strata Title Pada Bangunan Gedung Bertingkat”, makalah disampaikan pada Program Khusus Pelatihan Professional Property-Executive Short Course, Jakarta, 6 Juli 2007.

⁶ Indonesia, *op.cit*, Penjelasan Umum.

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3372, Penjelasan Umum.

⁸ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 1 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Indonesia, 2007) hal. 33.

administratif dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mengeluarkan perizinan mulai dari awal pembangunan, selesai pembangunan sampai dengan pembentukan perhimpunan penghuni.

Arah kebijakan pembangunan rumah susun di Indonesia harus didasarkan pada 3 konsep penting yaitu:

1. Konsep tata letak dan pembangunan perkotaan dengan menggunakan lahan secara efisien dan optimal sehingga menciptakan perumahan yang harmonis dan seimbang dalam suatu lingkungan yang sehat;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak properti baru yang nyata yang merupakan kepemilikan individual atas satuan rumah susun yang didirikan diatas kepemilikan bersama dan tanah bersama. Disamping itu, lahirnya suatu asosiasi hukum baru yang dikenal dengan Perhimpunan Penghuni yang mempunyai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan merupakan suatu badan hukum yang akan bertindak mewakili para penghuni untuk hal-hal yang menyangkut masalah internal dan eksternal, dan bertanggung jawab untuk menciptakan dan memelihara ketertiban serta kedamaian didalam kehidupan bersama di rumah susun.
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha yang tercipta dari kegiatan pemberian kredit kepemilikan rumah susun dengan hak tanggungan atau fidusia atas tanah dan bangunan yang masih dalam tahap pembangunan.

Kehadiran rumah tinggal vertikal ini kian marak di kota-kota besar di Indonesia dan belakangan ini memang menjanjikan banyak hal positif. Pada umumnya rumah susun atau apartemen berada di tengah kota dan lokasinya berdekatan dengan kantor, pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit, taman bermain dan fasilitas pendukung lainnya. Dengan lokasi yang strategis banyak hal positif yang akan diperoleh penghuni, misalnya terhindar dari masalah kemacetan lalu lintas, menghemat waktu untuk mencapai lokasi pekerjaan atau sekolah, hemat bahan bakar (BBM), dan lain-lain.

Bagi masyarakat Indonesia, tinggal di rumah susun atau apartemen merupakan suatu budaya yang baru. Apa lagi setelah pemerintah mencanangkan Program Pembangunan Seribu Tower Rusunami (rumah susun sederhana milik), maka tinggal di rumah susun bukan lagi menjadi “milik” kalangan atas semata,

tetapi bagi kalangan karyawan dengan penghasilan Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan sudah dapat tinggal di rumah susun atau apartemen.

Berkenaan dengan pembangunan rumah susun atau apartemen, banyak orang yang hanya berpikiran pada masalah penyelesaian Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRS). Mereka kadang lalai bahwa sistim *strata title* merupakan suatu sistim yang harus memperhatikan berbagai aspek kegiatan, mulai dari awal berbentuk kegiatan perencanaan pembangunannya, dilanjutkan dengan pra penjualannya, kemudian pelaksanaan pembangunan, pemberian jaminan kepastian hukum atas kepemilikan rumah susun, pembentukan perhimpunan penghuni dengan Anggaran Dasar-Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Penghuni sebagai aturan main didalam kehidupan di rumah susun, dan yang terakhir adalah kegiatan pengelolannya.

Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman antara pengembang dan pembeli dalam konsep *strata title*, sebaiknya dari awal telah disusun konsep penjualan secara *strata title* yang mencakup segala aspek kegiatan yang harus dilakukan. Dengan adanya konsep tersebut calon pembeli akan tahu terhadap lingkungan yang akan dimasukinya nanti, tahu hak-haknya dan tahu akan kewajiban-kewajibannya. Mereka juga akan tahu apa yang merupakan fasilitas yang berstatus milik bersama dan mana fasilitas yang bukan milik bersama, sehingga jika ada perbedaan pendapat akan ada acuan untuk menyelesaikannya.

Dalam setiap pembangunan rumah susun, tidak dapat di pungkiri akan ada kepentingan-kepentingan pengembang terhadap bangunan gedung yang dibangunnya yang akan tetap dipertahankan. Penyusunan konsep *strata title* harus mencerminkan konsep yang merupakan aturan main dilingkungan rumah susun dan bagaimana pengelolaan harus berjalan. Pertemuan awal dari kepentingan pengembang dan kepentingan pembeli ini dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Disinilah diatur awal pokok-pokok kesepakatan dalam sistim *strata title*, antara lain yang akan dihadapi nanti khususnya yang berkaitan dengan pembangunan rumah susun atau apartemen, serah terima unit, masalah pengelolaan dan pembentukan perhimpunan penghuni.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli memuat hal-hal yang menyangkut hak dan kewajiban pengembang maupun pembeli. Banyak pengembang tidak memahami

atau malah mengabaikan kewajiban dan tanggung jawabnya dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun. Disamping itu, pembeli juga sering lupa bahwa ia mempunyai hak suara secara proporsional untuk menentukan bagaimana gedung akan dikelola. Pengembang dan Pembeli sebagai calon pemilik dan penghuni pada pertemuan awal melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli harusnya sudah mulai terikat kepada konsep kebersamaan yang akan mereka hadapi nanti. Terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan pengelolaan gedung merupakan bagian akhir dari kegiatan penerapan sistim rumah susun. Sistim rumah susun dinyatakan telah tuntas penerapannya jika Perhimpunan Penghuni yang dilengkapi dengan perangkat aturan yang di kenal dengan Tata tertib Penghunian telah terbentuk dan mampu mengoperasikan pengelolaan gedung dengan baik.

Penulis adalah karyawan dari perusahaan pengembang yang telah membangun apartemen kelas menengah keatas di daerah Kuningan, Jakarta Selatan, dan mempunyai pengalaman yang nyata dalam pelaksanaan pembangunan apartemen “Setiabudi Residences” dan terlibat langsung mulai dari awal rencana pembangunan apartemen tersebut, sampai proses pembentukan perhimpunan penghuni. Dalam penulisan tesis ini penulis akan mengungkapkan pengalaman pribadi penulis baik dari sisi permasalahan yang dihadapi oleh pengembang, permasalahan yang sering dihadapi oleh pembeli serta kendala-kendala dan permasalahan yang terjadi dalam proses pembentukan perhimpunan penghuni.

Dari hal-hal yang telah diuraikan diatas, penulis memilih topik untuk diulas lebih dalam di dalam tesis ini yang diberi judul “Permasalahan Hukum Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences”.

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan di atas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dan dianalisa di dalam tesis ini adalah:

- 1) Permasalahan hukum dalam Pembangunan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences.

- 2) Permasalahan hukum dalam jual-beli Satuan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences
- 3) Permasalahan hukum dalam pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences.
- 4) Kendala yang dihadapi dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Setiabudi Residences.

1.3 METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan tesis ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif, dimana pembahasan dilakukan terbatas pada peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan rumah susun. Penelitian ini akan diuraikan secara deskriptif dengan menjelaskan, memaparkan, menggambarkan, dan menganalisa pokok permasalahan sebagaimana tersebut diatas.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka berupa studi dokumen,⁹ yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.¹⁰ Sumber bahan pustaka hukum primer diambil dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Daerah yang berkaitan dengan Rumah Susun. Sedangkan sumber bahan pustaka hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, makalah dalam seminar, artikel-artikel dari majalah maupun internet, surat kabar, tesis dan peraturan perundang-undangan yang terkait. Bahan pustaka hukum tertier diperoleh dari Kamus Bahasa Indonesia.

Disamping hal-hal tersebut diatas, penulis juga menggunakan alat pengumpulan data lain, berupa wawancara. Wawancara dilakukan secara langsung dengan nara sumber dengan maksud untuk mendapatkan informasi yang lebih banyak tentang praktek pelaksanaan di lapangan dari pihak-pihak terkait yaitu konsultan *strata title*, notaris yang terkait dalam pembuatan PPJB, konsultan properti yang membantu pengembang dalam pengelolaan apartemen dan pembentukan perhimpunan penghuni serta Dinas Perumahan DKI Jakarta. Penulis

⁹ Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, cet 1 (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005) hal. 28.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hal. 9.

juga akan menguraikan berdasarkan pengalaman pribadi penulis selama bekerja di perusahaan pengembang “A” dalam menangani permasalahan mulai dari awal rencana pembangunan rumah susun, pelaksanaan pembangunan, serah terima unit, pengelolaan rumah susun sampai pembentukan perhimpunan penghuni.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan tesis ini, penulis melakukannya dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Yang terdiri dari:

- a. Latar Belakang Permasalahan,
- b. Pokok Permasalahan,
- c. Metode Penelitian, dan
- d. Sistematika Penulisan.

BAB 2 PERMASALAH HUKUM DALAM PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SETIABUDI RESIDENCES

- a. Permasalahan yang dihadapi dan yang terjadi didalam pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences.
- b. Permasalah hukum dalam transaksi jual-beli Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences.
- c. Kendala yang dihadapi oleh pengembang dalam pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences.
- d. Bagaimana pelaksanaan pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Setiabudi Residences?

BAB 3 PENUTUP

Yang berisi kesimpulan dan saran dari tesis ini.

BAB 2
PERMASALAH HUKUM DALAM PEMBANGUNAN DAN
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN APARTEMEN - SETIABUDI
RESIDENCES

2.1 Pembahasan Umum Dan Ketentuan-Ketentuan yang berkaitan dengan Rumah Susun

2.1.1 Pengertian Dan Istilah Dalam Sistem Rumah Susun

Rumah Susun

Pasal 1 ayat 1 UURS menyebutkan bahwa:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

Penjelasan Pasal 1 ayat 1 UURS selanjutnya menegaskan bahwa pengertian hukum dari rumah susun adalah istilah yang diberikan bagi bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut, serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa:

- a. Tidak semua bangunan bertingkat dapat disebut rumah susun jika tidak memenuhi kualifikasi yuridis tersebut;
- b. Obyek hak terdiri dari satuan unit rumah susun itu sendiri, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, atau jika kita memisahkan hak kepemilikan terdiri hak/pemilikan perorangan dan hak/pemilikan bersama.

Seiring berjalannya waktu, penggunaan istilah “rumah susun” telah mengalami perkembangan sebagai berikut:

Universitas Indonesia

- a. Rumah Susun, yaitu bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian.
- b. Rumah Susun Sederhana Milik (“Rumah Susunami”), yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki wc dan dapur baik menyatu dengan unit maupun bersifat publik dan diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah dengan subsidi maupun tanpa subsidi. Rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah bawah dengan pendapatan antara Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- perbulan dan mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- c. Rumah Susun Sederhana Sewa (“Rumah Susunawa”) adalah rumah susun sederhana yang pada umumnya dibangun oleh pemerintah di lahan bekas permukiman kumuh dan sekitar kawasan industri serta kampus yang peruntukannya untuk disewa oleh masyarakat golongan menengah bawah dan golongan bawah dengan penghasilan antara Rp. 1.200.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan.

Peruntukan rumah susun yang dimaksud oleh UURS tidak semata-mata bagi hunian saja, akan tetapi juga untuk keperluan lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 UURS yang menyatakan:

Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.

Selanjutnya Pasal 1 dan Pasal 7 PP Nomor 4 Tahun 1998 juga telah memperkuat landasan hukum bagi peruntukan rumah susun, yaitu sebagai hunian, bukan hunian dan campuran.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengertian rumah susun dalam aspek hukum lebih menekankan kepada kepemilikan yang melekat pada konsep hunian bertingkat. Artinya, atas satuan rumah susun perlu dilakukan pemisahan kepemilikan agar masing-masing pembeli atau penghuni dapat memiliki satuan rumah susun yang terpisah dengan orang lain, termasuk kepemilikan atas benda

bersama, tanah bersama dan bagian bersama yang dimiliki secara proporsional berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.

Strata Title

Konsep *strata title* tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia yang berasal dari hukum Belanda. Istilah *strata title* pertama kali diperkenalkan di Australia pada tahun 1967 melalui Undang-Undang yang dikenal dengan *Strata Title Act*. Konsep hukum *strata title* dikenal di negara-negara yang menganut sistem hukum Anglo Saxon (Inggris beserta negara-negara jajahannya dan Amerika) dan berakar pada jenis *tenancy in common*. Konsep *strata title* memisahkan hak seseorang terhadap beberapa *strata* (tingkatan), yakni terhadap hak atas permukaan tanah, atas bumi di bawah tanah, dan udara di atasnya (Munir Fuady, Hukum Bisnis Buku ke-II, 1999). Pada intinya konsep *strata title* memungkinkan kepemilikan bersama secara horisontal di samping pemilikan secara vertikal. Akan tetapi saat ini di Indonesia dikenal berbagai istilah untuk menyebutkan rumah susun, yaitu apartemen, flat, *strata title* dan *condominium*.

Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah bagian yang utama dari sistem rumah susun yang tujuan utama peruntukannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, dengan syarat harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, sehingga pemilik satuan rumah susun bebas menggunakan unit miliknya tanpa harus mengganggu atau melalui satuan rumah susun milik orang lain.

Satuan rumah susun merupakan dimensi volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas. Batas-batas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 PP Nomor 4 tahun 1988 tidak selalu dibatasi oleh dinding (imaginer), dalam hal dibatasi oleh dinding, batas-batasnya adalah permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur.

Lebih lanjut Pasal 41 ayat (2) PP Nomor 4 tahun 1988 menyebutkan bahwa “*hak kepemilikan perseorangan atas satuan rumah susun adalah ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak harus selalu dibatasi oleh*

dinding". Artinya pengembang diberi kebebasan atau peluang untuk menentukan batas-batas dari satuan rumah susun dapat berupa dinding permanen atau tembok, maupun dinding vertikal maya asalkan dinding struktur dan langit-langit struktur tidak menjadi pemilikan perseorangan. Segala sesuatu yang berkaitan dengan struktur harus menjadi bagian bersama karena jika menjadi milik perseorangan akan ada akses terhadap keamanan gedung secara keseluruhan. Dengan kata lain, batas atas (atap) dan batas bawah (lantai) dari setiap bangunan rumah susun atau apartemen harus jelas akan tetapi batas samping tidak harus dibatasi oleh dinding namun harus diberi garis batas yang jelas yang ditarik secara vertikal dan tidak dapat dihapus.

Tanah Bersama

Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama untuk pemakaian bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan fasilitas-fasilitasnya dan ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.

UURS menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan.¹¹ Status hak atas tanah tersebut di atas sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki hak milik atas satuan rumah susun.

Mengingat penyelenggara pembangunan (Pengembang) pada umumnya adalah suatu perusahaan yang berbentuk badan hukum, maka tanah bersama itu akan bersertipikat induk Hak Guna Bangunan yang nantinya Hak Guna Bangunan tersebut tidak dipecah tetapi akan diberi keterangan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut telah melahirkan beberapa sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 UUPA tentang Hak Guna Bangunan, disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan untuk tanah bersama bisa di atas tanah Negara dan di atas Hak Milik, sehingga analog dengan ketentuan tentang kewajiban menyelesaikan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Hak

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988*, tentang Rumah Susun, Pasal 7.

Pengelolaan, maka ada kewajiban menyelesaikan lebih dahulu Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara, tetapi untuk Hak Pakai sudah ditentukan hanya Hak Pakai diatas Tanah Negara.

Bagian Bersama

Yaitu bagian dari rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.

Bagian bersama ini dapat dibedakan dalam 2 kategori, yaitu:

- i. yang merupakan struktur bangunan pada rumah susun seperti pondasi, kolom, sloop, balok, koridor selasar, atap, lobby, dinding struktur, shaft, jalan masuk dan keluar, ruang untuk umum, serta pintu dan tangga darurat;
- ii. yang bukan merupakan struktur bangunan pada rumah susun, seperti lift penumpang, lift barang, alat pencegah kebakaran, lampu penerangan lingkungan, perlengkapan elektrik, perlengkapan komunikasi dan keamanan, sistem instalasi jaringan listrik, plumbing, cctv, tata suara, tata udara, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, dll.

Benda Bersama

Benda Bersama adalah benda yang tidak merupakan bagian bersama dari rumah susun tetapi terletak diatas tanah bersama yang dimiliki dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan rumah susunnya, misalnya: pagar lingkungan, taman dan tanaman, pos keamanan, pelataran parkir, tempat pembuangan sampah, tempat ibadah, tempat bermain, fasilitas olah raga dan rekreasi, saluran pembuangan air hujan, sumur resapan, ramp, kolam renang dan lain-lain yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.¹²

¹² *Ibid*, Pasal 21.

Pertelaan

Pertelaan adalah penjelasan dalam bentuk uraian dan gambaran yang menjelaskan batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas vertikal maupun horizontal, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional (“NPP”) masing-masing satuan rumah susun dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

Dengan demikian, pertelaan berisi tentang rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari suatu gedung, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP yang dibuat dan disusun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan rumah susun. Pertelaan yang dibuat oleh Pengembang atau konsultan yang ditunjuk oleh Pengembang menjadi dasar perhitungan NPP dan merupakan salah satu syarat untuk pengesahan akta pemisahan rumah susun berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.¹³

Pertelaan harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II (Pemda Tk. II), khusus Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) disahkan oleh Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta.

Pertelaan ini sangat penting, karena merupakan titik awal dimulainya proses pembuatan HMSRS. Dari pertelaan inilah nantinya akan lahir satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum yang dituangkan dalam akta pemisahan.

Akta Pemisahan

Pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun (per unit) dilakukan dengan Akta Pemisahan yang bentuk dan isinya sebagaimana ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2, tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

¹³ Iva, Ari. “Aspek Hukum Suatu Pertelaan Rumah Susun”. <http://www.penasehathukum.com>, diunduh 13 Mei 2011.

Akta Pemisahan ini selanjutnya harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, dan khusus untuk wilayah DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur. Setelah disahkan, guna memenuhi syarat publisitas, akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai dasar bagi penerbitan sertifikat HMSRS dengan melampirkan:

- a. Sertipikat hak atas tanah bersama;
- b. Ijin layak huni (ILH);
- c. Ijin mendirikan bangunan (IMB)
- d. Warkah-warkah lainnya.

Tahap selanjutnya yang harus dilakukan oleh pengembang adalah mengajukan penerbitan sertifikat HMSRS atas nama pengembang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Nilai Perbandingan Proporsional

Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan besarnya hak dan kewajiban dari pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya. Besarannya dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pengembang pertama sekali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. NPP juga mencerminkan adanya kewajiban pemilik untuk atas biaya pemeliharaan dan perbaikan bersama yang akan dibebankan kepada pemilik atas tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama, contohnya biaya bulanan perawatan atau maintenance fee atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah-bersama. Sebaliknya NPP juga digunakan jika diperoleh aliran dana masuk. Kasus yang ekstrim jika bangunan yang ada sudah tidak layak digunakan dan seluruh pemilik sepakat untuk menjual keseluruhan asset di areal rumah susun tersebut. Masing-masing pemegang hak milik atas satuan rumah susun akan memperoleh bagian sebesar proporsi yang disebutkan dalam NPP dari jumlah keseluruhan uang yang diterima dari hasil penjualan.

Dasar perhitungan NPP:

$$\text{NPP} = \frac{\text{Luas Satuan Rumah Susun}}{\text{Total Luas Rumah Susun}} \times 100\%$$

Ijin Layak Huni

Izin Layak Huni adalah ijin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada orang atau badan usaha yang membangun rumah susun, kondominium atau bangunan bertingkat rendah, sedang dan tinggi yang diperuntukkan bagi tempat hunian atau kegiatan usaha.

Ijin Layak Huni diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diterbitkan. Dengan kata lain, Ijin Layak Huni tersebut baru dapat diterbitkan apabila pembangunan rumah susun telah selesai dibangun dan pembangunannya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Ijin Mendirikan Bangunan yang telah diterbitkan.

Permohonan Ijin Layak Huni disampaikan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:

- a. Fotocopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang di legalisasi;
- b. Rekomendasi dari Dinas Pemadam Kebakaran;
- c. Rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN);
- d. Rekomendasi dari Dinas Kesehatan;
- e. Fotocopi Ijin Gangguan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dilegalisasi;
- f. Rekomendasi dari Dinas Tenaga Kerja dan Mobilitas Penduduk.¹⁴

Ijin Layak Huni merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pengembang untuk penerbitan sertifikat HMSRS atas rumah susun yang bersangkutan.

Perhimpunan Penghuni

Didalam rumah susun terdapat pemilikan perorangan dan pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan dan proporsionalnya. Oleh karena itu, Undang-Undang mewajibkan para penghuni rumah susun untuk membentuk Perhimpunan

¹⁴ Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 4 ayat (2).

Penghuni yang berkedudukan sebagai badan hukum dan bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni rumah susun.

Pembentukan Perhimpunan Penghuni dilakukan dengan pembuatan akta notaris mengenai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni yang telah disahkan dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Akta tersebut kemudian dimintakan pengesahannya kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.

Anggota pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni melalui rapat umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni, yang sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan (Pasal 57 PP No. 4 Tahun 1988).

Tugas pokok Perhimpunan Penghuni:

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni;
- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.¹⁵

¹⁵ Indonesia, *op. cit.*, Pasal 59.

2.1.2 Pembangunan Rumah Susun

Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana tercantum dalam UURS terdiri dari 3 (tiga) unsur pokok, yaitu:

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan 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 satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun;

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah susun adalah:¹⁶

1. pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
3. meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk;

UURS menegaskan bahwa pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Asas kesejahteraan umum menekankan bahwa pembangunan rumah susun harus bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya. Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan

¹⁶ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 1 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002) hal. 21-22.

agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak. Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dalam keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.¹⁷

Untuk mendukung kelancaran pelaksanaan kebijaksanaan pembangunan rumah susun tersebut, Pemerintah lebih lanjut menyusun Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011 yang ditetapkan melalui Kementerian Perumahan Rakyat dengan tujuan untuk memberikan arah kebijakan, strategis dan pelaksanaan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan, guna menciptakan keterpaduan dan keselarasan gerak para pihak yang terlibat dalam pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan, serta berperan sebagai indikator kinerja pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.

Herman Hermit (2009) dalam bukunya “*Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*” menyatakan bahwa misi dan kebijakan pembangunan Rumah Ssusun di kawasan perkotaan tahun 2007-20011 adalah sebagai berikut:¹⁸

- a. Menciptakan iklim yang kondusif bagi percepatan pembangunan rumah susun dengan arah kebijakan:
 - i. Menyelenggarakan tata pemerintahan dan tata kelola perusahaan yang baik;
 - ii. Mendorong percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan;
- b. Meningkatkan pendayagunaan sumberdaya dan kapasitas pelaku pembangunan dengan arah kebijakan:
 - i. Mendorong peran serta dan kapasitas pemerintah daerah, badan usaha/masyarakat;
 - ii. Meningkatkan pendayagunaan sumber daya;

¹⁷ Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 2 dan Penjelasannya.

¹⁸ Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, cet 1 (Bandung, November 2009), hal. 43.

- iii. Meningkatkan pendayagunaan dan pengelolaan rumah susun;
- c. Mempercepat pembangunan rumah susun dan meningkatkan kualitas kawasan perkotaan, dengan arah kebijakan:
 - i. Meningkatkan pemenuhan kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah;
 - ii. Meningkatkan kualitas prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;

Sedangkan Tujuan Pembangunan Rumah Susun tahun 2007-2011 adalah untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah-bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk diatas satu setengah juta jiwa, sehingga berdampak pada:

- a. Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
- b. Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- c. Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
- d. Peningkatan produktifitas masyarakat dan daya saing kota;
- e. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah;
- f. Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Pada dasarnya kebijakan percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan ini dilatar belakangi oleh ketersediaan tanah yang sangat terbatas sehingga mengakibatkan semakin langka dan mahal nya harga tanah perkotaan. Hal ini menyebabkan pembangunan perumahan baru yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah cenderung berada di daerah pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja mereka, sehingga memunculkan dampak lain yaitu tumbuhnya permukiman ilegal dan kumuh di wilayah pusat perkotaan, permasalahan kemacetan lalu lintas, lamanya waktu tempuh dari dan menuju lokasi kerja mengakibatkan penurunan produktifitas kerja, serta penurunan kondisi sosial dan kualitas lingkungan. Oleh karena itu untuk memanfaatkan keterbatasan lahan perkotaan, maka untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah pemerintah merencanakan pembangunan rumah susun sederhana di pusat-pusat kota, dengan intensitas

bangunan tinggi sehingga diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang efektif dan efisien.¹⁹

Pembangunan rumah susun di DKI Jakarta mendapat dukungan positif dari pemerintah setempat karena Pemprov DKI Jakarta belum mampu menyediakan perumahan bagi warganya. Adapun perumahan bagi warga Jakarta yang tersedia saat ini sekitar 3.000 (tiga ribu) hingga 10.000 (sepuluh ribu) unit per tahun. Padahal, melihat jumlah penduduk DKI yang mencapai 9,6 (sembilan koma enam) juta jiwa, kebutuhan perumahan bisa mencapai ratusan ribu unit per tahun.

Pengembangan rumah susun menempati peran strategis dalam merespon kebutuhan perumahan dan permukiman di DKI Jakarta yang mempunyai beban tekanan internal dan eksternal yang kuat. Pada saat ini dan masa yang akan datang mengingat keterbatasan lahan dan tuntutan mobilitas penduduk DKI Jakarta yang semakin dinamis maka pengembangan rumah susun berlantai banyak diperlukan dalam menjaga keseimbangan kebutuhan perumahan dan permukiman.

Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 UURS, rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan adalah:

- a. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah.

¹⁹ Palupi Sri Nariswari, “Evaluasi Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011”. <http://urplan.wordpress.com/2010/06/05/evaluasi-kebijakan-dan-rencana-strategis-pembangunan-rumah-susun-di-kawasan-perkotaan-tahun-2007-2011>. Diunduh 5 Juni, 2010.

Subjek Hak Milik hanyalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah seperti Bank Pemerintah, Koperasi Pertanian, badan-badan keagamaan dan badan-badan Sosial.

Dengan demikian rumah susun (hunian maupun non hunian) dan satuan rumah susun yang melekat diatas tanah bersama berupa Hak Milik tidak dapat memiliki oleh perusahaan kecuali oleh badan-badan hukum sebagaimana dimaksud dalam dalam Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 1963 tersebut.

Perbedaan konsep hak milik pada rumah biasa (*landed house*) dengan *strata title* yaitu apabila seseorang membeli rumah biasa, kepemilikannya sangat kuat dan bersifat selamanya dan kepemilikannya meliputi bangunan diatas tanah, tanah di halaman rumahnya, tanah yang berada dibawahnya serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut. Sedangkan apabila seseorang membeli apartemen/rumah susun maka sertipikat hak miliknya bukan sertipikat Hak Milik seperti rumah biasa namun konsep kepemilikannya bersifat *strata title*. Kepemilikan *strata title* atas apartemen/rumah susun hanya atas bangunan unit apartemen/satuan rumah susun tersebut saja dan tidak termasuk atas seluruh bangunan apartemen/rumah susun yang berada diluar unit yang dibeli, tidak termasuk tanah di dalam lingkungan apartemen/rumah susun dan apa yang ada dibawahnya serta apa yang ada diatasnya. Dengan demikian, apabila seseorang membeli satu unit apartemen/satuan rumah susun maka kepemilikan hak milik pembeli tersebut hanya atas unit apartemen/satuan rumah susun yang dibelinya saja dan tidak termasuk keseluruhan bangunan apartemen/rumah susun dan tanah di lingkungan halaman apartemen/rumah susun.

- b. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dapat

diperpanjang lagi paling lama 20 tahun (Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Subjek Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan, dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan untuk tanah bersama bisa di atas tanah Negara maupun di atas Hak Milik, dengan demikian untuk Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara wajib diselesaikan terlebih dahulu.

- c. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Subjek Hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Jangka waktu Hak Pakai adalah 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui atau selama tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

Rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai telah ditentukan bahwa Hak Pakai tersebut harus di atas Tanah Negara. Rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara memberikan kemungkinan bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah susun.

- d. Hak Pengelolaan tidak ada diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, akan tetapi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 9 Tahun 1965 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 Tahun 1977.

Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah akan tetapi suatu hak menguasai dari Negara yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- i. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- ii. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- iii. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Subjek Hak Pengelolaan adalah Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah, dan juga lembaga dan instansi Pemerintah. Hak Pengelolaan diberikan kepada lembaga tersebut untuk mengontrol *zoning* dan *land use* tanah, agar sesuai dengan perencanaan tata ruangnya.²⁰

Untuk melindungi kepentingan para pembeli satuan rumah susun, Pasal 38 ayat (2) PP Nomor 4 Tahun 1988 menegaskan bahwa apabila rumah susun akan dibangun di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan maka pihak penyelenggara pembangunan (Pengembang) wajib terlebih dahulu menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut.

Pengertian hak menguasai dari negara adalah kewenangan Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang (badan hukum) dengan tanah. Dengan dilimpahkannya

²⁰ Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, cet 2 (Jakarta, Juli 2009), hal. 23.

sebagian kewenangan tersebut maka pemegang Hak Pengelolaan dapat memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada pihak ketiga dengan suatu perjanjian tertulis.

Oleh karena itu, penyelenggara pembangunan harus mengetahui tata cara pemberian serta pengaturan lain terkait dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 (PP Nomor 40 Tahun 1996) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permenag Nomor 9 Tahun 1999”).

Merujuk pada Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, yang berhak menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah: Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Permenag Nomor 9 Tahun 1999, diatur bahwa permohonan hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan, dalam hal ini adalah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, pemohon Hak Guna Bangunan terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan didaftarkan di dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ini juga dapat diperbaharui apabila seluruh jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya telah berakhir. Perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu Hak

Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir dengan mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, yang kemudian dicatat di dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Jangka waktu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sama dengan jangka waktu dari alas hak tanah bersamanya. Misalnya satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan akan memiliki jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, apabila alas haknya Hak Pakai maka jangka waktunya adalah 25 (dua puluh lima) tahun, dan seterusnya. Dengan demikian pada tahun ke-30 atau tahun ke-25 para pemilik Apartemen melalui Perhimpunan Penghuni wajib secara bersama-sama mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah-bersama tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaliknya rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Milik memiliki jangka waktu yang tak terbatas.

Pasal 50 PP Nomor 4 Tahun 1988 menyebutkan beberapa hal tentang hapusnya Hak Milik atas satuan rumah susun yaitu :

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. tanah dan bangunannya musnah
- c. terpenuhinya syarat batal
- d. pelepasan hak secara sukarela

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dan huruf c, maka setiap pemilik atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.²¹

Dalam hal rumah susun didirikan diatas Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan, apabila Hak Guna Bangunan induk berakhir masa berlakunya, maka dapat diajukan perpanjangan dengan mendapatkan persetujuan dri pemegang Hak Pengelolaan. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga akan diperpanjang merujuk kepada sertipikat Hak Guna Bangunan induknya. Status hak milik atas satuan rumah susun tidak akan gugur, tetapi akan mengikuti

²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, Pasal 51.

sertipikat induknya. Biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan Induk dan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan diambil dari dana *sinking fund* (dana cadangan). Sedangkan biaya untuk perpanjangan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun menjadi tanggung jawab masing-masing pemilik.

Syarat Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.²²

Sebelum melakukan pembangunan rumah susun, setiap penyelenggara pembangunan wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. memperoleh surat keterangan rencana kota/syarat zoning;
- b. memiliki AMDAL/UKL/UPL sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).²³

Pasal 6 UURS mewajibkan pembangunan rumah susun memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administratif. 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. Sedangkan 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 dengan kebutuhan dan perkembangan.

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun diatur dalam Bagian Kedua PP Nomor 4 Tahun 1988, antara lain meliputi:

1. Ruang;

²² Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 5 ayat (2).

²³ *Ibid.*, Pasal 2 ayat (1).

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

2. Struktur, komponen, dan bahan bangunan;

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap beban mati, beban bergerak, gempa, hujan, angin, banjir, kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan, daya dukung tanah, kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal dan gangguan/perusak lainnya

3. Kelengkapan rumah susun;

Rumah susun harus dilengkapi dengan: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, dan generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Bagian-bagian dari kelengkapan tersebut diatas yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

4. Satuan rumah susun;

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah. Rumah susun juga harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam dan ke luar.

5. Bagian bersama dan benda bersama;

- a. bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain.
- b. benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni.

6. Kepadatan dan tata letak bangunan;

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah.

Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya.

7. Prasarana lingkungan;

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.

Prasarana lingkungan tersebut harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

- a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;
- b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- c. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke system jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan factor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;
- e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- f. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

8. Fasilitas Lingkungan

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya serta ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sesuai standar yang berlaku.

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, juga harus disediakan ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Adapun yang dimaksud dengan persyaratan administratif menurut penjelasan Pasal 6 UURS, yaitu persyaratan yang mengatur mengenai ijin usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, ijin lokasi dan/atau peruntukannya, serta Ijin Mendirikan Bangunan.

Pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan perijinan yang diberikan oleh Pemerintah daerah sesuai dengan peruntukannya. Perizinan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah terkait dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 30 PP Nomor 4 Tahun 1988, yaitu sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak atas tanah bersamanya;
- b. Fatwa peruntukan tanah;
- c. Rencana tampak (Site Plan);
- d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara 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.

Dalam hal terjadi perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun, harus mendapat ijin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan

dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya.

Dan apabila terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan penyelenggara pembangunan wajib meminta ijin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada instansi yang berwenang. Demikian pula apabila terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang.

Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pedoman bagi pengaturan rumah susun berlaku pula peraturan pelaksanaann dari PP Nomor 4 Tahun 1988 yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991. Pelaksanaan dan penerapan peraturan daerah tersebut tetap tunduk pada peraturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yaitu Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman nomor 4 Tahun 1992 yang telah di rubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang disahkan pada tanggal 12 Januari 2011.

Disamping itu, penyelenggaraan pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 sebagai peraturan pelaksanaan dari undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tersebut.

2.1.3 Pensertipikatan Rumah Susun

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun diatur bahwa pihak Pengembang harus memiliki kelengkapan perijinan sebagai berikut:

- a. Ijin Prinsip, yaitu ijin yang harus diperoleh oleh setiap orang atau badan hukum yang akan memanfaatkan ruang untuk tempat usaha skala besar;
- b. Lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya khusus untuk wilayah DKI Jakarta dikenal sebagai Surat Ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT). Ijin ini diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang

diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. ini dikeluarkan untuk penggunaan tanah di jalur jalan utama atau yang menggunakan lahan lebih dari lima ribu meter persegi. Berkenaan dengan masalah perijinan ini, pihak Pengembang harus memperoleh Surat Ijin Penunjukan Dan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebelum mendirikan bangunan.

- c. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yaitu ijin yang diberikan untuk melakukan kegiatan pembangunan. Pengembang sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kegiatan pendirian bangunan berkewajiban untuk memperoleh ijin ini pada pemerintah setempat. Jika suatu bangunan tidak memiliki IMB maka akan dikategorikan sebagai bangunan liar sehingga bangunan tersebut dapat disegel dan dibongkar.

Dalam hal rumah susun telah selesai dibangun, terdapat beberapa tahap yang harus dilalui oleh Pengembang sebelum sertipikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan:

- a. Perbuatan Pertelaan, yaitu penunjukan batas masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya dalam bentuk gambar dan uraian. Secara singkat proses pertelaan dimulai dengan pengajuan permohonan melalui BPN kepada Gubernur, dilanjutkan dengan penelitian yang dilakukan oleh beberapa instansi terkait yang berkordinasi dengan kepala BPN. Berdasarkan laporan penelitian instansi terkait tersebut nantinya akan dikeluarkan Surat Keputusan Pengesahan Pertelaan yang akan disahkan oleh Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta dan Pemerintah Daerah setempat untuk daerah lainnya.
- b. Pengajuan Ijin Layak Huni, yaitu ijin yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diterbitkan. Dalam hal izin tersebut belum dimiliki namun rumah susun telah dijual atau ditempati maka sesuai dengan UURS, sanksi pidana terhadap pelanggaran tersebut yaitu diancam pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

- c. Membuat akta Pemisahan Rumah Susun, akta pemisahan ini merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat yang nantinya akan disahkan oleh Gubernur. Akta pemisahan ini diperlukan sebagai dasar dalam penerbitan SHMRS. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun diatur bahwa akta pemisahan ini harus didaftarkan oleh Pengembang pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Sertipikat hak atas tanah dan Ijin Layak Huni.
- d. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana di sebutkan di dalam Pasal 9 ayat (1) UURS, bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada sistim rumah susun dikeluarkanlah sertipikat HMSRS yang didalamnya berisikan hal-hal sebagai berikut:
- (i). Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA yang pada saat itu adalah PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian saat ini dirubah dengan PP Nomor 34 Tahun 1997.
Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur dijahit dan disampul menjadi satu bernama sertipikat. Salinan Buku Tanah mencatat kejadian pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh terjadinya peralihan (seperti peralihan karena waris atau jual beli). Sedangkan Surat Ukur menggambarkan posisi dan garis-garis batas lantai serta luas lantai satuan rumah susun yang dikuasai atau dimiliki oleh pembeli yang namanya tercantum dalam sertipikat;
 - (ii). Gambar Denah tingkat rumah susun yang bersangkutan;
 - (iii). Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.

Ketiganya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Untuk pertama kalinya sertipikat HMSRS akan diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan (Pengembang). Selanjutnya berdasarkan Peraturan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, setelah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diterbitkan, maka sertipikat alas hak atas tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan.

2.1.4 Jual Beli Satuan Rumah Susun

UURS menetapkan bahwa penjualan atas satuan rumah susun baru dapat dilaksanakan apabila Ijin Layak Huni atas rumah susun atau apartemen tersebut telah diperoleh dari Pemerintah Daerah setempat dan Sertipikat HMSRS telah terbit.

Dengan telah terbitnya sertipikat satuan rumah susun ke atas nama penyelenggara pembangunan, maka jual beli yang dilakukan oleh penyelenggara pembangunan dengan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana rumah susun tersebut dibangun. Setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan pejabat PPAT tersebut, maka Hak Milik atas satuan rumah susun telah beralih kepada pembeli. Dan untuk memenuhi syarat publisitas agar jual beli tersebut mengikat bagi pihak ketiga, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pendaftaran tersebut dilakukan dengan membubuhkan catatan tentang terjadinya pengalihan hak pada Buku Tanah dan salinan Buku Tanah pada Sertipikat HMSRS. Setelah proses pendaftaran selesai, maka Sertipikat HMSRS tersebut diserahkan kepada pembeli sebagai pemilik barunya.²⁴

Namun didalam prakteknya, satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan yang dilakukan pada saat *launching* atau pada pameran perumahan dimana konsumen akan diminta untuk membayar *booking fee* yang jumlahnya telah ditentukan oleh penyelenggara pembangunan. Setelah itu, dalam jangka waktu tertentu (biasanya 14 hari) pembeli diharuskan untuk membayar uang muka biasanya sebesar 10-

²⁴ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 2 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Indonesia, 2002) hal. 62

20% (sepuluh sampai dua puluh persen) dari harga jual. Dalam hal pembeli tersebut tidak melakukan pembayaran uang muka sesuai dengan jadwal yang telah di tentukan, maka *booking fee* yang telah dibayar hangus dan tidak dapat dikembalikan. Peranan surat pesanan sangat penting sebagai titik awal terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli, oleh karena itu kata-kata yang terdapat dalam surat pesanan harus diperhatikan. Bahasa surat pesanan harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan interpretasi ganda yang dapat mengakibatkan perselisihan dikemudian hari.

Untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang melakukan pembelian melalui sistem pemesanan, Pemerintah memandang perlu untuk mengeluarkan pedoman penyusunan perikatan jual beli satuan rumah susun sebagai perikatan pendahuluan. Oleh karena itu, Pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat telah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 pada tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut “Kep. MENPERA”).

Didalam Kep. MENPERA tersebut, Pembeli yang berminat untuk membeli satuan rumah susun yang masih berada dalam proses pembangunan dapat melakukan pesanan atas satuan rumah susun yang ingin dibelinya. Pesanan tersebut dilakukan dengan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh Pengembang. Surat pesanan tersebut, sekurang-kurangnya harus memuat hal-hal sebagai berikut:

1. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
2. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
3. luas satuan rumah susun;
4. harga jual satuan rumah susun;
5. ketentuan pembayaran uang muka;
6. spesifikasi bangunan;
7. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
8. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh Pengembang;

9. surat pesanan juga dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan, disertai dengan ketentuan tentang tahapan pembayaran.

Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pesanan, para pihak harus menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dan selanjutnya masing-masing pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditandatangani. Dalam hal pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut diatas, penyelenggara pembangunan dapat tidak mengembalikan uang pesanan. Dan apabila kelalaian dilakukan oleh penyelenggara pembangunan, maka uang pesanan akan dikembalikan seluruhnya kepada pemesan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan dari para pihak berkenaan dengan akan dilakukannya jual-beli yang berisi tentang hak dan kewajiban dari para pihak guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya sesuai dengan asas hukum "*pacta sunt servanda*", yang artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi yang membuatnya.

Kep. MENPERA juga menyebutkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara lain harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Objek yang akan diperjual belikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan perbandingan proporsionalnya.

Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki ijin-ijin yang diperlukan seperti ijin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan ijin mendirikan bangunan.

- b. Seluruh penghuni wajib melakukan pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian para calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan penyelenggara pembangunan dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama

(terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

c. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan

Sebelum melakukan pemasaran perdana, Penyelenggara Pembangunan wajib melaporkan hal terkait pemasaran perdana tersebut kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:

- i. salinan surat persetujuan ijin prinsip,
- ii. salinan surat keputusan pemberian ijin lokasi,
- iii. bukti pengadaan dan pelunasan tanah,
- iv. salinan surat ijin mendirikan bangunan, dan
- v. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

Apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II tersebut, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

Kewajiban-kewajiban lain dari penyelenggara pembangunan adalah:

1. menyediakan segala dokumen terkait dengan pembangunan perumahan, seperti:
 - a. sertifikat hak atas tanah,
 - b. rencana tapak,
 - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun,
 - d. gambar rencana struktur beserta perhitungannya,
 - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama,
 - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
2. menyelesaikan pembangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;

3. memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal penandatanganan berita acara penyerahan satuan rumah susun dengan ketentuan bahwa tanggung jawab Pengembang dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun dan bahwa kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan oleh kesalahan pembeli;
4. bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
5. menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk;
6. mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
7. jika terjadi *force majeure* (keadaan kahar) selama berlangsungnya pembangunan, penyelenggara pembangunan dan Pemesan akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
8. menyiapkan Akta Jual Beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama Pemesan menandatangani Akta Jual Beli tersebut di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal yang ditetapkan;
9. Penyelenggara Pembangunan dan/atau Notaris/PPAT akan mengurus perolehan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama Pemesan;
10. menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan. Apabila Penyelenggara Pembangunan belum dapat menyelesaikan pada waktu yang telah ditetapkan, maka Penyelenggara Pembangunan diberikan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender untuk menyelesaikan pembangunan tersebut, terhitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.

Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan menjadi batal demi hukum. Kebatalan tersebut tidak perlu dibuktikan atau dimintakan keputusan pengadilan atau badan arbitrase. Penyelenggara Pembangunan diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

d. Kewajiban Pemesan

Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli. Setiap pemesan, setelah menjadi pembeli satuan rumah susun juga wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*).

Pemesan juga berkewajiban untuk menanggung biaya-biaya sebagai berikut:

- (i) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan,
- (ii) biaya jasa PPAT untuk pembuatan Akta Jual Beli,
- (iii) biaya pajak untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun,
- (iv) biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.

Setelah Akta Jual Beli ditandatangani, tetapi sebelum sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat, maka:

- (i) apabila satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga, dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh Pengembang yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual satuan rumah susun tersebut;
- (ii) apabila satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum, dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang

besarnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Sebelum pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya lunas, Pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan hutang tanpa persetujuan tertulis dari Penyelenggara Pembangunan.

Disamping persyaratan yang ditentukan oleh Kep MENPERA tersebut diatas, dalam penyusunan PPJB juga perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Komparasi Perjanjian, yaitu keterangan tentang para pihak yang akan menandatangani PPJB. Harus diperhatikan:

Bagi penyelenggara pembangunan (Pengembang):

- a. apakah badan hukum penyelenggara pembangunan (Pengembang) itu telah mendapat pengesahan dari Kementrian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, hal ini penting sehubungan dengan pertanggung jawabannya bila badan hukum tersebut benar bubar dan pailit;
- b. apakah Direktur yang menandatangani telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan, atau
- c. bila diwakilkan oleh orang lain selain Direksi, harus mendapat kuasa dari Direksi tersebut.

Bagi pembeli perseorangan :

- a. sebaiknya diperiksa kewenangannya seperti Kewarganegaraannya, karena untuk Warga Negara Asing (WNA) saat ini belum diperbolehkan membeli/memiliki rumah susun yang tanah bersamanya berstatus HGB, sebagai alternatif dapat dibuat *option agreement*, dimana hak dan kewajibannya sama dengan jika ia menandatangani AJB, hanya saja minus tidak atau dapat dibalik nama Sertipikatnya (HMSRS).
 - b. bagi calon pembeli yang telah menikah, dibutuhkan persetujuan suami/istri mereka, kecuali terdapat perjanjian pisah harta.
2. Premis, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian harus ditegaskan bahwa Pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak sedang dalam keadaan dijaminkan. Lalu Pengembang juga telah mendapatkan

ijin-ijin yang diperlukan oleh proyek tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang PPJB rumah.

3. Isi PPJB antara lain :

- a. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen;
- b. Tanggal serah terima fisik ;
- c. Denda keterlambatan bila pengembang terlambat melakukan serah terima fisik kepada konsumen;
- d. Spesifikasi bangunan dan lokasi;
- e. Hak pengembang untuk membatalkan PPJB bila konsumen lalai;
- f. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajiban dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetor konsumen berikut denda-dendanya sebagaimana penyelenggara pembangunan membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya;
- g. Penandatanganan akta jual beli haruslah ada kepastian tanggalnya;
- h. Masa pemeliharaan sejak tanggal serah terima;
- i. Persentase batas toleransi selisih luas/ukuran $\pm 15\%$ (kurang lebih lima belas persen), artinya tidak ada saling menuntut pembayaran antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli jika luas/ukuran unit satuan rumah susun kurang atau lebih sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat HMSRS;
- j. Force Majeure, dalam kondisi bagaimana dapat dikatakan terjadi force majeure dan apa konsekwensinya, secara hukum tidak ada pihak yang tidak dapat dituntut akibat adanya force majeure, termasuk pengembang tidak wajib mengembalikan uang, dan pembelian dari pembeli;

4. Serah terima fisik

Setelah pembangunan rumah susun selesai dibangun, Ijin Layak Huni telah diperoleh, maka penyelenggara pembangunan harus segera melakukan serah terima fisik atas satuan rumah susun tersebut kepada para pembeli. Akan tetapi tidak semua pembeli ingin secepatnya melaksanakan serah terima, adapula yang ingin menunda-nunda serah terima sebab, setelah dilakukan

serah terima fisik maka seluruh hak dan kewajiban atas satuan rumah susun yang dibeli beralih kepadanya termasuk kewajiban membayar biaya pengelolaan (*service charge dan sinking fund*) dan biaya-biaya lain (jika ada). Untuk mengantisipasi keengganan melakukan serah terima fisik, lazimnya di dalam PPJB diatur klausula serah terima yang kurang lebih berbunyi sebagai berikut:

Bila mana pembeli tidak atau belum juga menandatangani Berita Acara Serah Terima setelah diberitahu secara tertulis 3(tiga) kali berturut-turut maka, pembeli dianggap telah menerima serah terima tersebut, dengan memberi kuasa kepada pengembang untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut dengan kata lain hak dan kewajiban atau penguasaan unit Satuan Rumah Susun itu dianggap telah beralih sepenuhnya kepada pembeli.

Draft Berita Acara Serah terima fisik, harus memuat hal-hal yang merupakan pengalihan fisik dan tanggung jawab termasuk beban terhadap biaya-biaya yang timbul atas pengalihan tersebut, dibuat dengan bahasa yang jelas dan tegas guna menghindari penafsiran ganda yang dapat menimbulkan perselisihan.

Dengan adanya klausula tersebut, maka Pengembang juga mendapat jaminan kepastian mengenai pengalihan hak dan kewajiban yang ditanggungnya kepada pembeli. Dengan adanya pemberian kuasa kepada Pengembang, maka pembeli tidak bisa mengelak dari hak dan kewajiban atas satuan rumah susun yang harus ditanggungnya.

Setelah dilakukannya serah terima satuan rumah susun dan pembeli telah melunasi seluruh kewajibannya, akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan salah satu bukti atau dokumen yang menunjukkan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang telah memenuhi prinsip tunau dan tuntas.

Dalam proses penandatanganan AJB harus memperhatikan dokumen administrasi yang harus dipenuhi, yaitu fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/isteri, Kartu Keluarga (KK), Akta Nikah (bagi yang sudah berkeluarga) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pada saat penandatanganan AJB, penjual dan pembeli harus hadir di hadapan PPAT serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya

dua orang saksi. Dalam hal salah satu pihak berhalangan untuk hadir, harus memberikan kuasa kepada pihak lain dengan membuat Surat Kuasa tertulis.

2.1.5 Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang

Menurut ketentuan Pasal 12 dan 13 UURS bahwa rumah susun dan satuan rumah susun dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Tatacara pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 dan 15 UURS, dimana dilakukan dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak bersangkutan. Tata caranya sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang obyek pokoknya tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Dengan mengacu kepada Pasal 13 ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) juncto Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka untuk memenuhi syarat publisitas yang merupakan salah satu syarat bagi sah dan lahirnya Hak Tanggungan yang diberikan, PPAT yang membuat pembebanan Hak Tanggungan tersebut selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya pembebanan Hak Tanggungan tersebut, wajib menyampaikan APHT yang dibuatnya berikut dokumen – dokumen yang bersangkutan seperti sertipikat tanahnya (kalau yang dijaminan rumah susun atau tanah tempat akan dibangunnya rumah susun) atau sertipikat HMSRS (kalau yang dijaminan satuan rumah susunnya) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Dan PPAT wajib menyampaikan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungannya, diikuti dengan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan serta pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertipikat tanah rumah susun atau HMSRS yang dijadikan jaminan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan tersebut Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT, yang membuktikan pemberian Hak Tanggungan tersebut.

Kecuali diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah/pemegang HMSRS yang bersangkutan. Sedangkan sertipikat hak tanggungannya diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Namun di dalam prakteknya, sertipikat HMSRS tersebut di simpan dan dipegang oleh pemberi pinjaman atau kreditur.

2.1.6 Pembentukan Perhimpunan Penghuni

Sebagai tahap akhir dari kegiatan pelaksanaan penerapan rumah susun adalah dibentuknya Perhimpunan Penghuni yang akan bertanggung jawab untuk melakukan kegiatan pengelolaan atas lingkungan rumah susun.

Para penghuni rumah susun tidak dapat menghindarkan diri dari kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan fasilitas pendukung berjalannya fungsi rumah susun. Penggunaan dan pengelolaan objek kepemilikan bersama ini harus diatur dan dilakukan oleh suatu Perhimpunan Penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karenanya penghuni rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun dan lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Menurut peraturan perundang-undangan rumah susun, para pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan rumah susun adalah:

1. *Penyelenggaraan pembangunan*, dalam hal ini Pengembang;
2. *Perhimpunan Penghuni*, yang akan dibentuk oleh para penghuni (pemilik unit) dengan dibantu oleh penyelenggara pembangunan dan dituangkan dalam suatu Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang wajib dipatuhi oleh para penghuni/pemilik;

3. *Badan Pengelola*, yang akan ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni untuk mengelola rumah susun tersebut dengan pembayaran biaya jasa yang akan disetujui oleh Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni. Badan Pengelola ini dapat saja dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni sendiri, akan tetapi lazimnya pengelolaan rumah susun diserahkan kepada *Property Manajement* yang profesional.
4. *Penghuni*, dalam hal ini para pemilik unit satuan rumah susun yang akan menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan memiliki hak suara dalam menentukan jalannya pengelolaan rumah susun.

Ketentuan Pasal 57 ayat 4 PP Nomor 4 Tahun 1988 menyebutkan bahwa, Pengembang, sebagai penyelenggara pembangunan untuk tahap awal pengelolaan rumah susun wajib bertindak sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara sampai terbentuknya perhimpunan penghuni yang definitif, yang dibentuk oleh para penghuni. Lebih lanjut, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat tersebut diatur dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni termasuk Tata Tertib (*house rule*) penghunian dan pengelolaan.

Pengembang atau penyelenggara pembangunan adalah pemilik awal dari suatu bangunan rumah susun dan lingkungannya. Lahirnya Penghunian atas bangunan rumah susun dan lingkungannya dimulai sejak adanya pemilikan oleh seseorang atau badan hukum atas satuan rumah susun yang diperoleh berdasarkan suatu hubungan hukum yang bersangkutan dengan Pengembang (jual beli, hibah, dll). Setelah bangunan rumah susun selesai dibangun dan Ijin Layak Huni telah diperoleh, hubungan hukum ini ditindak lanjuti oleh Pengembang dengan penyerahan fisik atas satuan rumah susun kepada pemilik (pembeli).

Perhimpunan Penghuni dibentuk melalui Akta Pembentukan, yang harus dimintakan pengesahannya kepada Bupati atau Walikota daerah Tingkat II dan khusus di DKI Jakarta oleh Gubernur. Pengertian akta disini adalah surat dan bukan hanya surat yang dibuat didepan Notaris. Sehingga pembuatan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni tidak harus menggunakan Akta Notaris, tetapi bisa juga dengan surat deklarasi pembentukan yang ditanda tangani oleh peserta rapat umum anggota yang pertama kali diadakan.

Didalam prakteknya, Perhimpunan Penghuni tidak mungkin langsung dapat dibentuk begitu serah terima fisik dilakukan kepada Pembeli dan karenanya Pasal 57 ayat (4) PP Nomor 4 Tahun 1988 mengatur tentang Perhimpunan Penghuni Sementara yaitu Pengembang. Dan kepada Perhimpunan Penghuni Sementara inilah dibebankan tugas pengelolaan awal dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh Pengembang untuk minimal 3 bulan dan paling lama 1 tahun. Kepada Pengembang selaku Perhimpunan Penghuni Sementara inilah diamanatkan untuk membantu penyiapan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya.

Perhimpunan Penghuni harus dibentuk pada saat penghunian sudah dilakukan, sifatnya Perhimpunan Penghuni Sementara dimana yang ditetapkan sebagai pengurus sementara adalah Penyelenggara Pembangunan. Oleh karenanya penyelenggara pembangunan wajib mengantarkan pembentukan Perhimpunan Penghuni definitif dalam waktu secepatnya. Kewajiban pembentukan Perhimpunan Penghuni Sementara ini dibebankan kepada Penyelenggara Pembangunan karena Penyelenggara Pembangunan adalah pihak yang mempunyai dan mengetahui seluruh data awal dan informasi tentang:

1. data fisik rumah susun, berkenaan dengan objek kepemilikan perseorangan dan objek kepemilikan bersama dalam gambar dan uraian (Pertelaan),
2. nama pemilik yang berhak menjadi anggota,
3. posisi kepemilikan satuan rumah susunnya,
4. hak-hak suara berdasarkan NPP-nya yang diperlukan untuk mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud Pasal 59 ayat (1) jo. Pasal 55 ayat (2),
5. data yang dimaksudkan dalam Pasal 29 PP Nomor 4 Tahun 1988 yang menjadi salah satu acuan untuk menyusun Tata Tertib Hunian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 60 PP Nomor 4 Tahun 1988.

Berdasarkan kewenangan dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) PP Nomor 4 Tahun 1988 inilah Penyelenggara Pembangunan membantu menyiapkan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang

secepatnya. Proses pelaksanaan pembentukan Perhimpunan Penghuni adalah sebagai berikut:

1. mengundang para Pemilik/Penghuni untuk menghadiri Rapat Umum Anggota yang pertama kalinya;
2. menyiapkan daftar calon pengurus yang dilengkapi dengan hak suara berdasarkan NPP;
3. menyiapkan rencana agenda rapat umum anggota;
4. menyiapkan draft akta pembentukan Perhimpunan Penghuni;
5. menyiapkan draft Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian, yang ditawarkan kepada Pengurus terpilih sebagai acuan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian yang definitif;
6. memimpin sidang untuk yang pertama kalinya dengan agenda :
 - a. pemberian penjelasan kepada calon anggota tentang Perhimpunan Penghuni yang akan dibentuk, dimulai dari hak-hak dan kewajiban anggota, pemilihan pengurus, pembentukan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian, pembiayaan pengelolaan;
 - b. pendeklarasian pembentukan Perhimpunan Penghuni;
 - c. pemilihan Pengurus yang pertama;
7. membantu sebagai penyelenggara pemilihan Pengurus Perhimpunan Penghuni.

Setelah Pengurus Perhimpunan Penghuni definitif terbentuk maka mulailah rapat dijalankan dengan dipimpin oleh Pengurus tersebut, dengan melanjutkan agenda yang sudah disetujui oleh forum antara lain tentang pengelolaan dan pengesahan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian.

Siapa yang berhak membentuk Perhimpunan Penghuni? Pasal 54 PP Nomor 4 Tahun 1988 menegaskan bahwa yang berhak membentuk Perhimpunan Penghuni adalah para penghuni lingkungan rumah susun, sedangkan Penyelenggara Pembangunan hanya memfasilitasi pelaksanaan pembentukan Perhimpunan Penghuni. Calon anggota Perhimpunan Penghuni, adalah subjek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, yang berkedudukan

sebagai penghuni dengan memperhatikan ketentuan dimaksud dalam Pasal 58 PP Nomor 4 Tahun 1988.

Pasal 58 tersebut menyebutkan bahwa:

Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan Satuan Rumah Susun baik sebagian atau seluruhnya pada pihak lain berdasarkan hubungan hukum tertentu, wajib dituangkan dalam suatu Akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruhnya hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.

Melihat ketentuan Pasal 58 PP Nomor 4 Tahun 1988 tersebut, maka Pemilik tidak harus menyerahkan seluruh hak dan kewajibannya berkaitan dengan keanggotaannya pada Perhimpunan Penghuni, terutama yang berkaitan dengan kepentingan terhadap pemeliharaan objek kepemilikan bersama. Hal ini dapat dimaklumi karena penghuni bukan pemilik akses kepada objek dimaksud, sifatnya sementara dan terbatas selama yang bersangkutan berada dilingkungan rumah susun. Sedangkan sebagai pemilik akses tersebut berlangsung terus menerus selama yang bersangkutan menjadi pemilik, sehingga kepentingan untuk terpeliharanya objek kepemilikan dimaksud menjadi sangat kuat.

Penghuni yang bukan pemilik dalam hal keanggotaan bersifat derivatif. Dapat saja penghuni bukan pemilik tidak diberi kuasa oleh pemilik untuk ikut membentuk Perhimpunan Penghuni atau dapat saja juga tidak diberi kuasa untuk ikut menetapkan Pengurus dan bahkan tidak diberi kuasa untuk menetapkan biaya pengelolaan.

Jadi pada dasarnya yang membentuk Perhimpunan Penghuni definitif adalah pemilik yang pertama kali muncul sebagai penghuni. Penghuni yang bukan pemilik posisinya dalam Perhimpunan Penghuni diatur berdasarkan Pasal 58 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988, dimana yang bersangkutan menempatkan diri berdasarkan kuasa yang diberikan oleh Pemilik. Berdasarkan ketentuan dimaksud pemilik menentukan hak dan kewajiban apa yang dikuasakan kepada penghuni bukan pemilik dimaksud, sehingga posisi penghuni yang demikian hanya sebatas kuasa yang tercantum dalam surat kuasa yang diberikan. Penghuni yang bukan pemilik dalam hal keanggotaan bersifat derivatif.

Penghuni bukan pemilik jika tidak memperoleh kuasa dari pemilik untuk membentuk Perhimpunan Penghuni dengan sendirinya tidak berhak menjadi pembentuk Perhimpunan Penghuni.

Penyelenggara Pembangunan yang pada saat Rapat Umum Anggota masih menjadi pemilik unit, merupakan calon Anggota yang sama hak dan kewajiban serta kedudukannya dengan para pemilik lainnya.

Fungsi Perhimpunan Penghuni adalah:²⁵

- a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
- b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Tugas Perhimpunan Penghuni adalah:²⁶

- a. mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh Pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2);
- b. membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga;
- d. menyelenggarakan tugas tugas administrasi penghunian;
- e. membentuk dan mengawasi Badan Pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni;
- g. menetapkan sanksi terhadap terhadap pelanggaran yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga.

Dalam mengatur pelaksanaan fungsi dan tugasnya, maka dalam setiap pengambilan keputusan Perhimpunan Penghuni harus mengacu pada 2 macam hak suara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat 2 dan 3 PP. Nomor 4 Tahun 1988, yaitu:

²⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, Pasal 56.

²⁶ *Ibid.*, Pasal 59.

- a. untuk hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan, misalnya pembebanan biaya asuransi, biaya untuk perbaikan besar, dan lain-lain, setiap pemilik diwakili dengan Nilai Perbandingan Proporsional;
- b. untuk hal-hal yang berkaitan dengan penghunian rumah susun, misalnya untuk memilih pengurus Perhimpunan Penghuni, menentukan besarnya biaya pengelolaan, dan lain-lain, setiap pemilik akan diwakili oleh satu suara.

Pengurus dibentuk untuk menjalankan fungsi dan tugas keseharian dari Perhimpunan Penghuni. Pengurus dipilih berdasarkan azas kekeluargaan oleh anggota dan diantara anggota melalui Rapat Umum Anggota yang khusus diadakan untuk itu. Tetapi tidak tertutup kemungkinan bahwa pemilihan harus dilakukan berdasarkan voting.

Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah subjek hukum yang memiliki, memakai atau menyewa, atau menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni.

Hak dari Anggota Perhimpunan Penghuni adalah :

- a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. Mendapatkan perlindungan sesuai Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga;
- c. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus.

Kewajiban Anggota Perhimpunan Penghuni adalah:

- a. mematuhi dan melaksanakan peraturan dan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga;
- b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
- c. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Setiap penghuni dilarang :

- a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;

- b. mengubah bentuk dan atau menambah bangunan diluar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan Perhimpunan Penghuni.

Hak dan kewajiban dari Penghuni secara lebih rinci disusun dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagai acuan organisasi Perhimpunan Penghuni dijalankan, serta Tata Tertib Hunian sebagai acuan dalam memanfaatkan objek kepemilikan bersama.

Pasal 71 PP Nomor 4 Tahun 1988 menyebutkan bahwa Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga disusun oleh Pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni, dengan mengacu pada ketentuan tentang hak suara yang diatur dalam Pasal 55 ayat 2 dalam mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga tersebut.

Bentuk dan isi Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian harus disesuaikan dengan lingkungan dan kondisi dari masing-masing rumah susun. Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga harus memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban Anggota serta tata tertib hunian dan berdasarkan pada ketentuan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan memperhatikan petunjuk yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Atas dasar azas kebebasan berkontrak maka Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian sebagai suatu ketentuan untuk mengatur kebersamaan pada suatu lingkungan sistim rumah susun, maka bebas ditentukan oleh para Anggotanya asalkan tidak berisikan hal-hal yang bertentangan dengan Undang Undang.

2.1.7 Badan Pengelola

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.²⁷

Pengelolaan rumah susun/satuan rumah susun dilakukan sebagai berikut:

²⁷ *Ibid*, Pasal 62.

- a. Pengelolaan satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni (Pasal 63);
- b. Pengelolaan rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh Badan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni (Pasal 64);
- c. Badan Pengelola yang dibentuk sendiri oleh Perhimpunan Penghuni harus dilengkapi dengan unit organisasi, personal dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun (Pasal 65).
- d. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni harus mempunyai status badan hukum dan professional (Pasal 66);
- e. Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang kurangnya 3 bulan dan paling lama 1 tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan (Pasal 67).

Tugas Badan Pengelola adalah:²⁸

- a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan penggunaannya;
- c. secara berkala memberikan laporan kepada Perhimpunan Penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Hak Badan Pengelola adalah:

1. Menerima pembayaran iuran pengelolaan atau service charge dari masing-masing penghuni rumah susun;
2. Menerima pembayaran secara lumpsum dari penghuni rumah susun untuk pengelolaan rumah susun.

Kewajiban Badan Pengelola adalah:

²⁸ *Ibid*, Pasal 68.

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan kebersihan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
3. Memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala disertai permasalahan yang ada dan usulan pemecahannya.

Sumber pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dibebankan kepada para penghuni atau pemilik rumah susun secara proporsional melalui Perhimpunan Penghuni.²⁹

Pembentukan Badan Pengelola diatur dalam Pasal 64 PP Nomor 4 Tahun 1988 dimana Perhimpunan Penghuni dalam melaksanakan pengelolaan rumah susun dapat membentuk Unit Pengelola atau menunjuk Badan Pengelola.

Jika Perhimpunan Penghuni membentuk Unit Pengelola sendiri berarti unit tersebut akan merupakan satu satuan kerja yang merupakan bagian dari kegiatan atau fungsi Perhimpunan Penghuni yang ditugaskan kepada Pengurus. Berarti satuan kerja ini merupakan bagian dari kepengurusan. Karenanya Pengurus sehari-hari harus aktif mengawasi pelaksanaan kerja dari Unit Pengelola ini. Pengurus harus mempertanggung jawabkan kepada Perhimpunan Penghuni dalam forum Rapat Umum Anggota atas pengelolaan yang dilakukan oleh Unit Pengelola.

Jika Perhimpunan Penghuni menunjuk Badan Pengelola yang professional, maka Badan Pengelola tersebut merupakan suatu satuan kerja yang berada diluar struktur kepengurusan. Badan Pengelola tersebut merupakan satuan kerja yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni berdasarkan suatu perjanjian kontrak kerja dengan Perhimpunan Penghuni untuk melaksanakan pengelolaan rumah susun. Oleh karena bukan merupakan satuan kerja yang merupakan bagian dari kepengurusan maka Pengurus berfungsi sebagai pengawas dari Badan Pengelola tersebut. Dalam hal pertanggung jawaban pengelolaan rumah susun kepada Rapat Umum Anggota Perhimpunan akan terbagi atas 2 hal yaitu :

1. Pertanggung jawaban Pengurus sebagai Pengawas Badan Pengelola.

²⁹ *Ibid.*, Pasal 69.

2. Pertanggung jawaban Badan Pengelola dalam melaksanakan pengelolaan sesuai dengan kontrak yang ada.

Dalam menetapkan Badan Pengelola oleh Perhimpunan Penghuni yang harus diputuskan oleh Rapat Umum Anggota disamping menetapkan model Pengelolaan, juga menetapkan besarnya biaya/iuran pengelolaan dan bagaimana penggunaan iuran pengelolaan yang diterima dari Anggota. Rapat Umum Anggota dapat memilih apakah:

- a. memberikan mandat kepada Pengurus untuk memilih dan menetapkan suatu Badan Hukum yang akan ditugasi sebagai Konsultan Pengelolaan atau sebagai Badan Pengelola; atau
- b. akan memilih langsung dari calon calon yang diajukan oleh Pengurus.

Model pengelolaan dengan membentuk Unit Pengelolaan sulit dilaksanakan oleh Perhimpunan Penghuni jika yang akan menjadi objek pengelolaan adalah suatu Lingkungan Rumah Susun yang dilengkapi dengan objek kepemilikan bersama yang cukup kompleks dan memerlukan orang-orang yang professional. Jika Perhimpunan Penghuni memilih model ini maka Pengurus harus didampingi dengan konsultan yang mempunyai keahlian sebagai *Building Manager*. *Buliding Manager* inilah yang sehari-hari melaksanakan kegiatan *building management* yang antara lain membentuk satuan-satuan kerja untuk melakukan pengelolaan. Kegiatan pengelolan yang dilakukan oleh Unit Pengelolaan inilah yang harus dipertanggung jawabkan Pengurus kepada Rapat Umum Anggota.

2.2 Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

PT. Jakarta Setiabudi Internasional Tbk (PT. JSI) adalah suatu badan hukum publik yang bergerak dibidang properti yang berkedudukan di Jakarta Selatan. PT. JSI telah berpengalaman dalam pembangunan *high rise building* baik untuk hunian maupun non hunian (selanjutnya disebut “Pengembang”). Pada tahun 2005, Pengembang membangun suatu lingkungan pemukiman dalam bentuk bangunan bertingkat yang terdiri dari 2 (dua) tower yang terletak di Jalan Setiabudi Selatan Raya Nomor 1, Kuningan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan

nama Setiabudi Residences. Pembangunan pemukiman tersebut dilakukan diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 328/Karet Kuningan, yang Hak Guna Bangunannya akan berakhir pada tanggal 19-07-2018 (sembilan belas Juli dua ribu delapan belas), terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet Kuningan, seluas 7.360 M2 (tujuh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11-03-1996 (sebelas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) Nomor 1128/1996, yang peruntukannya sesuai dengan rencana kota.

Peraturan pemerintah DKI Jakarta menetapkan bahwa setiap pemilikan tanah dengan luas 5000 m2 atau lebih harus memiliki SIPPT yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Pengajuan permohonan SIPPT harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Surat permohonan, ditujukan kepada Gubernur
2. Mengisi formulir yang tersedia
3. Proposal rancang bangunan (3 Dimensi)
4. Rekomendasi Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta
5. Ketetapan rencana kota dari Sudin tata kota
6. Foto lokasi yang dimohon
7. Referensi sumber pembiayaan (Bank atau lainnya)
8. Surat pernyataan bersedia mematuhi ketentuan yang ada dalam butir – butir SIPPT diketahui oleh Notaris.

Sebelum pembangunan Apartemen Setiabudi Residences dilakukan, Pengembang telah memperoleh SIPPT atas tanah tersebut sebagaimana ternyata dari surat yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tanggal 04-04-1996 (empat April seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) Nomor 895/1.711.5.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan, Ijin Penggunaan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk setiap kegiatan pembangunan bangunan di wilayah DKI Jakarta, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan

memperoleh IMB. Ijin Mendirikan Bangunan adalah ijin yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sempadan Sungai (GSS), sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Adapun maksud pemberian IMB adalah untuk :

a. Pembinaan

Pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

b. Pengaturan

Bangunan-bangunan perlu diatur. Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka, dan lain-lain perlu diatur. Tanpa pengaturan, bangunan-bangunan akan semakin semrawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku.

c. Pengendalian.

Pembangunan perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan-bangunan bisa muncul dimana-mana seperti jamur tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Lahan yang dimaksudkan menjadi taman bisa saja diubah menjadi rumah tanpa pengendalian. Selain itu laju pembangunan perlu diperhatikan. Pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa dampak buruk bagi lingkungan.

d. Pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

IMB juga dimaksudkan agar segala kegiatan pembangunan sudah disetujui oleh lembaga yang berwenang dan mematuhi semua peraturan yang

berlaku. Jadi, rencana pembangunan perlu disetujui terlebih dahulu sebelum bisa diwujudkan.

Sedangkan tujuan pemberian IMB adalah untuk :

- a. Melindungi kepentingan umum
Kegiatan pembangunan yang bisa merusak lingkungan bisa saja ditolak. Terjaganya lingkungan juga merupakan kepentingan umum. Misalnya, kantor tak bisa begitu saja dibangun di atas lahan hijau, tidak boleh ada rumah yang dibangun di pinggir sungai. Semua itu terjadi karena pembangunan yang dimaksud bertentangan dengan kepentingan umum masyarakat.
- b. Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jadi, segala bentuk pembangunan yang sudah mendapat IMB juga menyumbang pendapatan daerah. Semakin besar pembangunan berarti daerah itu juga akan mendapatkan pemasukkan yang berarti.
- c. Selain itu, tujuan diperlukannya IMB adalah juga untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya. Selain itu IMB juga diperlukan dalam pengajuan kredit bank.

Untuk mendapatkan IMB, pemohon harus datang ke Suku Dinas (Sudin) Pengawasan Pembangunan Kota Wilayah setempat, di mana bangunan itu akan didirikan, untuk mengajukan permohonan IMB. Syarat-syarat atau dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon selain dari melengkapi berkas permohonan adalah:

- a. Form PIMB yang sudah diisi lengkap.
- b. 1 (satu) Lembar Foto Copy KTP Pemohon yang masih berlaku.
- c. 1 (Satu) Lembar Foto Copy Surat Keterangan Status Wajib Pajak
- d. 1 (Satu) Lembar Foto Copy SIPPT.
- e. 3 (Tiga) Set Foto Copy Sertipikat tanah yang sudah dilegalisir Notaris.
- f. 8 (Delapan) Set Gambar Arsitek.
- g. 1 (satu) Set Gambar TPAK Asli + 8 Set Blue Print.

- h. 2 (dua) Lembar Keterangan Rencana Kota/KRK (*advis planning*) Asli dan 8 (Delapan) Set blue print yang sudah di tanda tangani Kasudin+Kadis.
- i. 2 (dua) Lembar Rencana Tata Letak Bangunan/RTLB (Blok plan) + 8 (Delapan) Set Blue Print yang sudah ditanda tangani oleh kasudin dan kadis.

Proses, tahapan dan persyaratan pengurusan IMB adalah sebagai berikut:

- I. Sidang TPAK (Tim Penilai Arsitektur Kota)
 - a. 1 (satu) lembar Keterangan Rencana Kota (*Advis Planning*).
 - b. 1 (satu) lembar Blok Plan asli khusus untuk konsultasi TPAK.
 - c. 1 (satu) lembar foto udara.
 - d. 3 (tiga) set gambar Arsitektur sesuai dengan ketentuan dan ditandatangani oleh pemegang SIBP A.
 - e. 3 (tiga) set gambar Perspektif Proyek ukuran A3 berwarna.
 - f. SIBP A Arsitek yang sudah dilegalisir dan masih berlaku.
 - g. Rekomendasi AMDAL dari BPLHD Propinsi DKI Jakarta.
 - h. Sidang TPAK, Konsultasi Arsitek harus hadir (pro aktif).
- II. Sidang TPKB (Tim Penilai Konstruksi Bangunan)
 - a. 3 (tiga) set hasil Soil Test.
 - b. 5 (lima) set gambar dan perhitungan struktur bawah (pondasi) dan struktur atas (harus ditandatangani pemegang SIBP struktur A)
 - c. Photo Copy SIBP Struktur A & Geoteknika A yang masih berlaku dan dilegalisir.
 - d. Konsultan Struktur harus pro aktif.
- III. Sidang TPIB (Tim Penilai Instalasi Bangunan)
 - a. 5 (lima) set gambar dan perhitungan struktur bawah (pondasi) dan struktur atas (harus ditandatangani pemegang SIBP struktur A).
 - b. Photo Copy SIBP M&E (A) yang masih berlaku dan dilegalisir yang terdiri atas :
 - i. Bidang Listrik Arus Kuat (LAK).
 - ii. Bidang Listrik Arus Lemah (LAL).
 - iii. Bidang Tata Udara Gedung (TUG).
 - iv. Bidang Sanitasi Drainase dan Plumbing (SDP).

v. Bidang Transportasi Dalam Gedung (TDG).

Setelah proses dan sidang tersebut dijalankan dan telah memenuhi persyaratan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan dan aspek lingkungan maka IMB bisa diterbitkan. IMB diterbitkan berupa Surat Keputusan dengan lampiran:

- a. keterangan dan Peta Rencana Kota;
- b. Gambar arsitektur;
- c. perhitungan dan gambar struktur dan atau instalasi dan perlengkapannya (bila ada); serta
- d. Bukti Pengawasan Pelaksanaan Bangunan.

Untuk menerbitkan IMB diperlukan waktu untuk pemeriksaan dan penelitian secara administratif dan teknis. Mengingat keinginan masyarakat untuk dapat melakukan pembangunan secepatnya maka Dinas menerbitkan dan memberikan Izin Pendahuluan (IP) yang dapat dipakai untuk melaksanakan kegiatan membangun. Dengan dikeluarkannya IP tersebut, penyelenggara pembangunan diijinkan untuk membangun sampai dengan tahap-tahap pekerjaan tertentu (misalnya sampai dengan pekerjaan pondasi, dan lain-lain). Dasar acuannya adalah Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor: 147 Tahun 2000, tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Penetapan Keterangan Rencana Kota (K RK) dan Penetapan Izin Pendahuluan (IP) Mendirikan Bangunan pada seksi P2K Kecamatan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, sebagai langkah awal proses pembangunan lingkungan pemukiman Apartemen Setiabudi Residences tersebut, Pengembang telah memperoleh Ijin Pendahuluan (IP) yang dikeluarkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Kepala Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta, tanggal 14-06-2005 (empat belas Juni dua ribu lima), Nomor 41/IP-STR/VI/2005). Berdasarkan IP tersebut, Proses awal pembangunan dilakukan pada tanggal 1 Januari 2005 oleh kontraktor "SHMZ". Setelah pembangunan berlangsung 6 (enam) bulan, barulah Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh, yaitu pada tanggal 09-12-2005 (sembilan Desember dua ribu lima), berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 13730/IMB/2005.

Setelah desain gambar selesai dan proses pengajuan perijinan kepada instansi yang berwenang dilakukan, Pengembang melakukan *pre-selling* sebagai *market test* guna mengetahui respon dari pasar terhadap produk yang akan dibangun. Walaupun Pasal 18 ayat (1) UURS menetapkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Akan tetapi dengan berkembangnya kebiasaan pemasaran properti sebelum bangunan selesai dibangun atau bahkan masih dalam tahap perencanaan, pemerintah merespons hal tersebut dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994, dimana satuan rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui suatu perikatan jual beli satuan rumah susun.

Berdasarkan hal tersebut, setelah Pengembang memperoleh IP telah dari pejabat yang berwenang, mulailah Pengembang melakukan kegiatan penjualan secara terbuka dan menerbitkan surat pesanan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan dana murah untuk membiayai pembangunan rumah susun atau lebih dikenal dengan istilah *self financing*. Pembiayaan yang diperoleh dari pembeli dapat berupa dana tunai (*cash*) maupun pembiayaan dari perusahaan perbankan (Kredit Pemilikan Apartemen / KPA).

Setiap pembeli yang ingin melakukan pembelian satuan rumah susun Apartemen Setiabudi Residences yang akan dibangun harus menandatangani Surat Pesanan (Konfirmasi Unit Apartemen) yang berisi informasi umum yang disetujui bersama tentang:

1. data pembeli (nama, alamat, nomor telepon, email);
2. yype unit dan lokasi/lantai satuan rumah susun yang dipesan;
3. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
4. harga jual satuan rumah susun;
5. cara pembayaran;
6. dan syarat-syarat tentang pengaturan pesanan;

Rumah susun Apartemen Setiabudi Residences terdiri dari 2 (dua) bangunan rumah susun (Tower) , yang masing-masing terdiri dari 28 (dua puluh

delapan) lantai dan 30 (tiga puluh) lantai, 3 (tiga) Basemen serta terdiri dari 300 unit satuan rumah susun dengan rincian sebagai berikut:

- a. Unit 2 kamar : 144 unit dengan luasan antara 73, 75, 76, dan 99 meter persegi netto.
- b. Unit 3 kamar : 156 unit dengan luasan antara 126, 127, 128, dan 132 meter persegi netto.

Untuk kepentingan penjualan, luas satuan rumah susun yang digunakan oleh Pengembang adalah luas semigross. Selisih luas semigross dengan luas netto tidak lebih dari 10%. Didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengembang dan Pembeli telah setuju dan sepakat untuk tidak melakukan tuntutan atau klaim apapun juga terhadap Luas Netto satuan rumah susun yang tercantum di dalam Sertipikat HMSRS yang akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Harga Pengikatan yang dikeluarkan oleh Pengembang sudah termasuk :

- a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- b. Pajak Penghasilan (PPh) sehubungan dengan pengalihan atas Unit Apartemen yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- d. Biaya pengurusan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB);
- e. 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 Pengembang;
- f. Line telepon dan Air Conditioner (AC);
- g. Penyambungan daya listrik;
- h. Biaya tempat parkir mobil;
- i. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2006 (dua ribu enam).

Setelah Pembeli melakukan pembayaran sebesar 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi, maka Pengembang akan menjadwalkan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris. Apabila dibutuhkan, sebelum penandatanganan akta tersebut, pembeli diberi kesempatan untuk mempelajari draft PPJB yang akan ditandatangani. Segala pertanyaan dan

masukannya sehubungan dengan draft PPJB tersebut akan didiskusikan dan diselesaikan secara musyawarah oleh Pengembang bersama-sama dengan pembeli sebelum penandatanganan PPJB tersebut di hadapan Notaris. Sedangkan untuk pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan.

Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli disebutkan bahwa Pengembang harus menyelesaikan pembangunan rumah susun pada tanggal 31 Desember 2006 (selanjutnya disebut "Tanggal Penyelesaian"). Dalam hal Pengembang tidak dapat menyerahkan satuan rumah susun pada Tanggal Penyelesaian, maka Pengembang diberi perpanjangan waktu selama 3 (tiga) bulan. Apabila setelah lampainya perpanjangan waktu 3 (tiga) bulan tersebut belum juga dapat diserahkan, maka Pengembang akan diberi perpanjangan waktu lagi selama 3 (tiga) bulan serta dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) dari harga pengikatan yang telah diterima oleh Pengembang. Namun, apabila pembeli ingin membatalkan pembelian unit satuan rumah susun yang telah dipesannya, Pengembang akan mengembalikan semua uang yang telah dibayarkan oleh pembeli tersebut ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun yang dihitung dari tanggal-penerimaan uang. Sedangkan pajak-pajak yang berkaitan dengan pembelian satuan rumah susun yang telah dibayarkan kepada Kas Negara tidak dapat dikembalikan.

Akta jual beli atas satuan rumah susun baru dapat dilaksanakan di hadapan PPAT apabila pembeli telah melunasi seluruh pembayaran harga pengikatan dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan rumah susun tersebut, menandatangani Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun dan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sebelum penandatanganan akta jual beli hak milik atas satuan rumah susun dengan persetujuan terlebih dahulu dari Pengembang, dapat dialihkan kepada pihak lain dengan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah). Sedangkan untuk pengalihan kepada keluarga dengan garis

keturunan satu derajat baik keatas maupun kebawah tidak dikenakan biaya administrasi.

Pada fase akhir masa konstruksi dimana seluruh fasilitas gedung telah berfungsi dimana fasilitas Mekanikak Elektrikal (ME), genset, listrik, system alarm, instalasi pemadaman api, hydran, lift instalasi air bersih dan buangan air kotor telah selesai, secara paralel SHMZ selaku kontraktor utama mengajukan permohonan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) kepada instansi terkait. IPB adalah ijin yang diterbitkan untuk menggunakan bangunan, setelah bangunan dimaksud selesai dilaksanakan dan telah dinilai layak dari segi teknis dan sesuai ketentuan dalam klausul-klausul dan ketentuan yang disebutkan dalam IMB yang telah diterbitkan. Setiap bangunan yang telah selesai dibangun sebelum digunakan atau dihuni harus terlebih dahulu mempunyai IPB. IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 tahun untuk bangunan umum dan 10 Tahun untuk bangunan rumah tinggal.

Kelengkapan persyarat pengajuan IPB adalah sebagai berikut:

1. Berita acara telah selesainya pelaksanaan bangunan dan sesuai IMB
2. Laporan Direksi Pengawas lengkap (1 set) yang terdiri dari :
 - a. Fotokopi Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawasnya ;
 - b. Fotokopi TDR Pemborong dan surat izin bekerja Direksi Pengawas ;
 - c. Laporan lengkap Direksi Pengawas sesuai tahapan kegiatan ;
 - d. Surat Pernyataan dari Koordinator Direksi Pengawas bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB.
3. Fotocopy IMB (1 set) yang terdiri dari :
 - a. Surat Keputusan IMB ;
 - b. Keterangan dan Peta Rencana Kota lampiran IMB ;
 - c. Gambar arsitektur lampiran IMB.
4. Untuk bangunan tinggi, selain dilengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 s/d 3, harus dilengkapi juga dengan Rekomendasi dan Berita Acara dari Instansi terkait tentang hasil uji coba instalasi dan perlengkapan bangunan, yang meliputi :
 - a. Instalasi Listrik Arus Kuat dan Pembangkit Listrik Cadangan/Genset,

- b. Instalasi Kebakaran (system alarm, instalasi pemadaman api, hydran, dsb.)
 - c. Instalasi Transportasi Dalam Gedung (Lift),
 - d. Instalasi Air Bersih (+Sumur Dalam) dan Buangan Air Kotor.
5. Foto bangunan,
 6. Foto perkuatan utk keamanan bangunan parkir (Penahan ban mobil, railing dan atau parapet).
 7. Foto Sumur Resapan Air Hujan (SRAH) yang telah dilaksanakan disertai gambar SRAH, ukuran dan perhitungan kebutuhan dan pelaksanaannya.

Setelah berkas-berkas tersebut diatas lengkap, penyelenggara pembangunan dalam hal ini diwakili oleh kontraktor mengajukan ke Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan wilayah Kotamadya setempat. Suku Dinas akan membuat laporan dan rekomendasi kepada Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi untuk penerbitan IPB. Petugas Dinas bersama petugas Suku Dinas akan melakukan survei dan pemeriksaan bangunan sesuai dengan data-data yang telah diajukan, dan dibuatkan Berita Acara Pemeriksaan.

Permohonan IPB diajukan berbarengan dengan pekerjaan finishing dengan alasan agar tenggat waktu penyelesaian pembangunan dapat sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh para pihak dan agar tidak merugikan pembeli. IPB atas Rumah Susun Setiabudi Residences dikeluarkan oleh pemerintah setempat pada tanggal 27-12-2006 (dua puluh tujuh Desember dua ribu enam), berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 2981/IPB/2006.

Setelah IPB diperoleh, maka proses serah terima satuan rumah susun kepada para Pembeli dapat dilaksanakan. Pengembang mulai mengundang para pembeli untuk melakukan serah terima satuan rumah susun dengan mengirimkan Surat Pemberitahuan Penyerahan pada akhir bulan Januari 2007. Proses serah terima mulai dilakukan pada awal bulan Februari 2007 secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan oleh Pengembang.

Syarat serah terima satuan rumah susun adalah apabila Pembeli telah melunasi seluruh kewajibannya. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung dari tanggal Surat Pemberitahuan Penyerahan, antara Pengembang dan Pembeli harus ditandatangani

Berita Acara Serah Terima. Apabila dalam jangka waktu tersebut Pembeli tidak hadir untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima unit, maka Pembeli dianggap telah menerima satuan rumah susun yang dibelinya dalam keadaan baik. Dalam hal tersebut, Pengembang akan menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut atas nama Pembeli selaku kuasanya sebagaimana Pembeli telah memberikan kuasa untuk itu didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani. Dengan demikian seluruh hak dan kewajiban atas satuan rumah susun tersebut telah beralih kepada Pembeli kecuali pada satuan rumah susun tersebut masih terdapat kekurangan atau cacat yang perlu diperbaiki, atau terjadi ketidak sesuaian dengan spesifikasi yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sejak tanggal penyerahan atau di tandatanganinya Berita Acara Serah Terima Unit, maka segala resiko atas satuan rumah susun beralih kepada Pembeli dan Pengembang tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap satuan rumah susun tersebut, kecuali untuk 3 (tiga) bulan masa pemeliharaan terhadap cacat baik yang kelihatan maupun yang tersembunyi dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas di dalam satuan rumah susun. Perbaikan yang dilakukan oleh Pengembang untuk memperbaiki cacat atau tidak berfungsinya fasilitas tersebut dengan ketentuan:

- a. Kewajiban tersebut hanya 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 satuan rumah susun tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pembeli; dan
- c. Pembeli belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Unit Apartemen yang bersangkutan.

Berkaitan dengan serah terima satuan rumah susun yang telah selesai dibangun, dimana pembeli melakukan pembelian secara bertahap/cicilan dan belum melunasi pembayaran, Pengembang memberikan peluang bagi pembeli tersebut untuk melakukan serah terima satuan rumah susun yang dibeli dengan menggunakan format Perjanjian Penjam Pakai yang intinya berisi tentang:

1. Para pihak dengan tegas mengakui bahwa Unit Apartemen tersebut masih merupakan milik Pengembang, sampai pembeli melakukan pelunasan pembayaran dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan PPAT;
2. Terhitung sejak tanggal pinjam pakai seluruh pajak, iuran, biaya dan beban lain termasuk tapi tidak terbatas pada service charge, sinking fund, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya pemakaian rekening listrik, air, telepon, keamanan, kebersihan dan iuran-iuran lainnya, menjadi beban dan wajib dibayar oleh pembeli/penerima pinjam pakai.
3. Pengembang sewaktu-waktu dapat membatalkan secara sepihak perjanjian pinjam pakai apabila akta PPJB menjadi batal atau dibatalkan karena sebab atau alasan apapun atau apabila pembeli/penerima pinjam pakai tidak melunasi angsuran pembayaran berdasarkan ketentuan dalam akta PPJB;
4. Perjanjian pinjam pakai dibuat di bawah tangan.

Para pemilik/penghuni satuan rumah susun harus sudah membentuk Perhimpunan Penghuni dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak Tanggal Selesai Pembangunan. Dalam hal para pemilik/penghuni gagal melakukan kewajibannya tersebut, maka Pengembang untuk dan atas nama Pemilik berhak membentuk Perhimpunan Penghuni dalam waktu secepatnya.

Selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah, maka Pembeli terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima setuju untuk menunjuk Pengembang atau pihak yang ditunjuk oleh Pengembang sebagai pengelola sementara. Dan Pembeli setuju untuk tunduk pada Perjanjian Pengelolaan dan mentaati semua peraturan tata tertib Apartemen yang akan diberlakukan oleh pengelola sementara Perhimpunan Penghuni.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 64 PP Nomor 4 Tahun 1988, dimana Perhimpunan Penghuni dibenarkan menunjuk Badan Pengelola yang profesional untuk melakukan tugas pengelolaan atas satuan rumah susun, maka guna menjaga kualitas dan memberikan service yang baik kepada para pembeli rumah susun Setiabudi Residences, Pengembang menunjuk PT. PI yang mempunyai pengalaman dalam pengelolaan apartemen sebagai Badan Pengelola yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan sehari-hari Apartemen Setiabudi Residences.

Dalam tahap awal penghunian, biaya pengoperasian rumah susun menjadi tanggung jawab Pengembang. Biaya pengelolaan yang terdiri dari *service charge* dan *sinking fund* mulai ditagihkan sejak tanggal 1 April 2007 kepada para pemilik satuan rumah susun yang telah melakukan serah terima fisik satuan rumah susunnya. Besarnya biaya *service charge* adalah Rp. 13.500/m² (tiga belas ribu lima ratus rupiah per meter persegi) dan *sinking fund* sebesar Rp. 1.500/m² (seribu lima ratus rupiah per meter persegi). Disamping biaya-biaya tersebut didalam PPJB disebutkan bahwa selama Pengembang sebagai pengelola sementara rumah susun tersebut, maka pembeli wajib memberikan uang jaminan pengelolaan yang besarnya setara dengan 3 (tiga) bulan biaya pengelolaan (*service charge* dan *sinking fund*). Adapun fungsi dari uang jaminan pengelolaan tersebut adalah sebagai tabungan para Pemilik yang dititipkan kepada Perhimpunan Penghuni Sementara untuk membayar biaya pengelolaan atau biaya lainnya yang terhutang atas satuan rumah susun milik masing-masing Pembeli apabila para Pembeli tersebut lalai atau sedang berada di luar kota, sehingga tidak dapat melakukan pembayaran. Apabila uang jaminan tersebut terpakai untuk membayar kewajiban terhutang Pemilik, maka Pemilik wajib mengembalikan uang jaminan yang terpakai tersebut kedalam jumlah semula sehingga uang jaminan tersebut akan tetap ada dalam jumlah penuh.

Undang-Undang mewajibkan Pengembang, sebagai penyelenggara pembangunan untuk bertindak sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara sampai terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang defenitif dan membantu menyiapkan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya. Sebelum dilakukan pembentukan Perhimpunan Penghuni, pada bulan April 2009, Pengembang telah menyampaikan surat kepada para Pembeli tentang kewajiban pembentukan Perhimpunan Penghuni dengan melampirkan formulir calon pengurus yang akan diusulkan oleh para Pembeli serta draft Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Untuk memperlancar pelaksanaan pembentukan Perhimpunan Penghuni, Pengembang menunjuk konsultan properti yaitu PT CB untuk membantu Pengembang dalam melaksanakan pembentukan Perhimpunan Penghuni definitive dan mendapatkan persetujuan dari Gubernur DKI Jakarta.

Pelaksanaan Rapat Umum Anggota yang pertama untuk membentuk Perhimpunan Penghuni dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2009, pukul 14.00 di Sky Lounge Setiabudi Residences. Undangan rapat di kirimkan kepada seluruh Pembeli 14 (empat belas) hari sebelum diadakannya rapat dengan melampirkan draft surat kuasa untuk Pembeli yang tidak dapat menghadiri rapat tersebut.

Salah satu agenda dalam rapat umum tersebut adalah pengesahan Susunan Pengurus Perhimpunan Penghuni. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, ketentuan Pasal 57 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 menyatakan bahwa anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh para anggota perhimpunan melalui Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.

Dan berdasarkan Pasal 1 butir (9) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik, yang dimaksud dengan Pengurus adalah kumpulan orang yang ditunjuk dan diberi amanat oleh anggota Perhimpunan Penghuni untuk menyelenggarakan dan mengelola Perhimpunan Penghuni.

Syarat untuk menjadi pengurus ialah para penghuni atau para wakilnya yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat di bawah ini, yaitu:³⁰

1. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Berdomisili di rumah susun.
3. Berstatus sebagai penghuni yang sah di rumah susun.
4. Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan kartu keluarga yang sah di rumah susun.
5. Mempunyai pengetahuan dan ketrampilan kerja yang baik.
6. Mampu bekerja sama dengan sesama Pengurus Perhimpunan Penghuni rumah susun lainnya.
7. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun di luar, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni rumah susun.

³⁰Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 2 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Indonesia, 2002) hal. 89.

Mengacu pada persyaratan tersebut diatas, Perhimpunan Penghuni Sementara telah menyarankan kepada para Pemilik untuk memilih calon pengurus Perhimpunan Penghuni yang benar-benar tinggal di Apartemen Setiabudi Resedences.

Kewenangan dan kewajiban pengurus Perhimpunan Penghuni menurut SK Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No. 6/KPTS/BKP4N/1995, tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, adalah sebagai berikut:³¹

1. Kewenangan pengurus :

- a. Pengurus berwenang untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni.
- b. Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak menaati aturan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus dan perjanjian dengan badan pengelola.
- c. Ketua dan sekretaris mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

2. Kewajiban dari pengurus :

- a. Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.
- b. Menyampaikan laporan kepada Perhimpunan Penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua (2) kali setahun atas pekerjaan badan pengelola.

³¹ Leks Blog, *Kewenangan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*, <http://www.hukumproperti.com/kewenangan-pengurus-perhimpunan-penghuni-rumah-susun>, diunduh 6 Juni 2011

- c. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian Perhimpunan Penghuni, melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni.
- d. Membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi, dan seimbang dalam Perhimpunan Penghuni.
- e. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola.
- f. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni, keputusan rapat pengurus, Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari Kantor Dinas Perumahan, Pemerintah Daerah, dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian.
- g. Menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

Sebelum rapat umum anggota itu dilaksanakan telah disosialisasikan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta tata tertib penghunian yang semuanya masih dalam bentuk draft. Draft-draft itulah yang akan menjadi rujukan bagi para penghuni dalam rapat umum anggota dengan memberikan kesempatan untuk mengusulkan perubahan dalam hal ini pengurangan atau penambahan draft-draft tersebut sepanjang disetujui bersama dalam rapat yang akan diadakan untuk itu dan hasil kesepakatan itulah yang akan menjadi rujukan para penghuni dalam melaksanakan tata kehidupan di rumah susun. Kesempatan itu juga digunakan untuk mengusulkan siapa-siapa calon yang akan menjadi pengurus perhimpunan penghuni di antara mereka.

Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences dibuat dihadapan Notaris Nyonya Grace Supena Sundah Sarjana Hukum, dan telah menyetujui pembentukan Perhimpunan

Penghuni yang definitif, Susunan Pengurus Perhimpunan Penghuni serta pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences. Ketua, wakil ketua dan bendahara Perhimpunan Penghuni dipilih dari para pemilik yang bertempat tinggal di Apartemen Setiabudi Residences tersebut.

Dalam rapat umum tersebut, Pengembang juga menyampaikan laporan pertanggung jawaban pengelolaan mulai dari bulan Februari 2007 sampai dengan bulan Juni 2009 dan laporan keuangan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik JM. Dalam laporan keuangan tersebut tercermin bahwa Pengembang membayar biaya *service charge* dan *sinking fund* untuk semua unit satuan rumah susun yang belum laku terjual atau masih menjadi milik Pengembang. Rapat umum tersebut menerima dengan baik seluruh laporan Perhimpunan Penghuni Sementara atas pengelolaan dan pertanggung jawaban keuangan perhimpunan.

Hasil keputusan Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences tersebut dituangkan dalam Akta Nomor 07, tertanggal 18 Agustus 2009. Dan selanjutnya Akta tersebut berikutan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta, Fauzi Bowo pada tanggal 9 November 2009, dengan surat Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Setiabudi Residences, Nomor 1714/2009.

Setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk, maka segala masalah pengurusan dan pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences menjadi tanggung jawab Perhimpunan Penghuni tersebut. Selanjutnya secara berkala, Pengembang melakukan serah terima seluruh perijinan, aset dan dokumen-dokumen yang menyangkut Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences tersebut.

2.3 Pembahasan Terhadap Permasalahan Hukum dalam Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

2.3.1 Permasalahan hukum dalam pembangunan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

- a) Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, pembangunan rumah susun baru dapat dilaksanakan oleh Pengembang apabila Pengembang telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah setempat. Pembangunan rumah susun dan lingkungannya tersebut harus dibangun dan dilaksanakan sesuai dengan perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat sesuai dengan peruntukannya.

Berdasarkan IMB yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang (Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 13730/IMB/2005, tanggal 09-12-20), lobby Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences adalah lobby terbuka. Akan tetapi karena faktor kenyamanan dan keindahan, area lobby tersebut kemudian dirubah menjadi tertutup. Perubahan tersebut mengakibatkan perubahan layout dan tampak gedung. Atas perubahan tersebut, tidak dilakukan perubahan atas IMB.

Menurut hemat penulis, setiap perubahan yang mengakibatkan perubahan layout dan tampak pada gedung wajib melakukan perubahan IMB. Apabila tidak dilakukan perubahan dan suatu waktu terjadi pemeriksaan oleh pihak yang berwenang, kemudian ditemukan adanya ketidak sesuaian layout dan gambar tampak gedung, maka besar kemungkinan pemilik gedung akan dikenakan sanksi atau denda oleh pihak yang berwenang. Permasalahannya, apabila dikemudian hari dikenakan sanksi oleh instansi yang berwenang, siapakah yang akan bertanggung jawab atas kelalaian tersebut, Pengembang sebagai penyelenggara pembangunan atau Perhimpunan Penghuni?

- b) Berdasarkan ketentuan Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988, Pengembang wajib mengajukan permohonan Ijin Penggunaan Bangunan/IPB setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perijinan yang diberikan (IMB). Pelaksanaan pengajuan IPB atas Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences, dilakukan pada saat pekerjaan pembangunan belum selesai seluruhnya. Hal ini dilakukan untuk menghemat waktu, dimana Pengembang harus menepati jadwal penyelesaian pembangunan, sebab untuk setiap keterlambatan penyelesaian, Pengembang akan dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan yang harus dibayar kepada Pembeli.

Menurut pendapat penulis, apa yang dilakukan oleh Pengembang sah-sah saja, walaupun peraturan menyatakan pengajuan permohonan dilakukan setelah bangunan selesai. Syarat utama yang harus diperhatikan adalah seluruh fasilitas utama gedung seperti listrik, generator, lift, air, fasilitas keselamatan, saluran pembuangan air kotor dan lain-lain sudah berfungsi.

- c) Penyelesaian pembangunan rumah susun seharusnya mengacu kepada pembangunan rumah susun secara keseluruhan termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan. Akan tetapi penyelesaian dan serah terima Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences dilakukan secara parsial dan bertahap. Pekerjaan finishing lebih diutamakan kepada satuan rumah susun yang telah laku/terjual dan fasilitas umum gedung seperti, lift, air, listrik, line telepon, dll. Sedangkan penyelesaian unit-unit yang belum laku dan fasilitas umum seperti kolam renang, tempat bermain anak dan perpustakaan dilakukan kemudian. Dengan pelaksanaan serah terima secara bertahap tersebut, kewajiban Pengembang untuk melakukan serah terima satuan rumah susun kepada para pembeli dapat dilaksanakan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, guna menghindari pengenaan bunga keterlambatan. Akan tetapi penulis berpendapat bahwa tanggal penyelesaian pembangunan sebagaimana dimaksud dalam PPJB adalah *grey area*, dapat dilakukan multi tafsir, apakah tanggal penyelesaian pembangunan tersebut hanya mengacu kepada selesainya pembangunan satuan rumah susun saja atau penyelesaian bangunan rumah susun secara keseluruhan.

2.3.2 Permasalahan hukum dalam jual-beli Satuan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

- a) Jual beli satuan rumah susun yang dilakukan oleh Pengembang adalah secara pemesanan lebih dahulu (*indent*). Pada hari pemesanan pembeli yang berminat memesan menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh Pengembang. Akan tetapi surat pesanan yang dikeluarkan oleh Pengembang tidak memenuhi persyaratan yang terdapat didalam bagian III butir 2 Kep MENPERA, dimana surat pesanan tidak memuat informasi tentang luas satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, tanggal selesainya pembangunan

sanksi keterlambatan pembayaran, dan informasi lainnya berkenaan rumah susun. Surat pesanan juga tidak dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan.

Menurut pendapat penulis, seharusnya isi surat pesanan mengacu kepada Kep MENPERA. Akan tetapi surat pesanan yang dikeluarkan Pengembang belum memuat informasi yang berkaitan dengan penyelesaian pembangunan, spesifikasi satuan rumah susun, sanksi dan gambar unit yang dibeli. Dengan demikian perlindungan hukum bagi pembeli sangat lemah apabila Pengembang ingkar janji dikemudian hari. Lain halnya apabila jual beli dilakukan untuk unit yang telah selesai dibangun.

- b) Kep. MENPERA juga menyebutkan bahwa dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani Surat Pesanan, para pihak harus menandatangani perjanjian pengikatan jual beli. Akan tetapi pelaksanaan penandatanganan PPJB Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences tidak dilakukan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, akan tetapi berdasarkan pada ketentuan apabila pembeli telah melakukan pembayaran sebesar minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga pengikatan sebagaimana dituangkan dalam PPJB.

Menurut pendapat penulis, apa yang dilakukan oleh Pengembang memang tidak sesuai dengan ketentuan jangka waktu penandatanganan sebagaimana dimaksud dalam Kep. MENPERA, akan tetapi aturan yang diberlakukan oleh Pengembang dapat diterima. Sebab jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terlalu cepat sedangkan penetapan ketentuan pembayaran sebesar minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga pengikatan adalah wajar dan lazim dilakukan dalam transaksi jual-beli property di Indonesia, walaupun sebenarnya kebiasaan tersebut merugikan bagi pembeli, karena apabila terjadi permasalahan atas unit yang dibeli dan pembeli belum menandatangani dokumen apapun, maka posisi pembeli akan sangat lemah karena tidak ada perjanjian yang bisa dijadikan pegangan.

2.3.3. Permasalahan hukum dalam pengelolaan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

- a) Untuk melakukan pengelolaan kepemilikan bersama rumah susun berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, perlu dibentuk Unit Pengelola atau Badan Pengelola. Baik buruknya pengelolaan suatu rumah susun tergantung dari peran serta dan disiplin dari para pemilik/penghuni rumah susun tersebut.

Pengelolaan rumah susun erat hubungannya dengan biaya yang tidak sedikit, dan biaya pengelolaan tersebut tidak dapat ditagihkan apabila satuan rumah susun belum diserahkan kepada pemiliknya. Didalam PPJB telah diatur bahwa setelah bangunan selesai dibangun, Pengembang akan menyampaikan Surat Pemberitahuan Penyerahan untuk melakukan serah terima unit dan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung dari tanggal Surat Pemberitahuan Penyerahan, Para Pihak akan menandatangani Berita Acara Penyerahan. Akan tetapi didalam pelaksanaannya banyak Pembeli yang tidak memenuhi surat panggilan untuk serah terima. Bahkan Pengembang sampai melakukan panggilan 2 atau 3 kali kepada Pembeli

Kendala menghadirkan Pembeli untuk serah terima juga datang dari Pembeli yang bertujuan melakukan investasi (Investor) dan berniat untuk menjual kembali satuan rumah susun yang dibelinya kepada pihak ketiga. Mereka enggan untuk membayar biaya pengelolaan dan sinking fund atau biaya-biaya lain atas satuan rumah susun yang telah mereka beli, karena mereka ingin menjual lagi kepada pihak ketiga.

Disamping itu, ada beberapa Pembeli yang enggan melakukan serah terima dengan alasan adanya cacat (*defect*) atas satuan rumah susun yang mereka pesan. Hal ini berdampak pada biaya pengelolaan dan sinking fund yang tidak dapat ditagihkan. Sebab mereka tidak bersedia membayar biaya-biaya tersebut sebelum perbaikan atas unit yang mereka pesan selesai dilakukan.

Selain hal-hal tersebut diatas, ada juga pembeli yang menanggapi panggilan tersebut akan tetapi meminta proses serah terima di jadwal ulang.

Penjadwalan ulang tersebut dilakukan berkali-kali. Kendala serah terima satuan rumah susun dari Pengembang kepada Pembeli berdampak pada biaya operasional rumah susun yang tinggi yang akan menjadi beban dan tanggung jawab Pengembang. Semakin lama serah terima dilakukan, semakin besar biaya yang harus ditanggung oleh Pengembang.

Munurut pendapat penulis, kesadaran para pembeli/penghuni akan hak dan kewajiban mereka dalam kepemilikan rumah susun masih rendah. Mereka tidak memahami bahwa kepemilikan dalam sistem rumah susun ada 2 yaitu:

- i. Kepemilikan perseorangan, yaitu atas satuan rumah susun miliknya;
- ii. Kepemilikan bersama, yaitu atas tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama yang dimiliki secara bersama-sama dengan pemilik lainnya, sehingga dapat dinikmati secara bersama-sama dan karenanya harus dirawat dan dibiayai secara bersama pula.

Bahkan ada pembeli yang dengan sengaja hendak menguntungkan dirinya sendiri dengan tidak bersedia melakukan serah terima unit. Dengan demikian ia tidak perlu membayar biaya pengelolaan sampai satuan rumah susun yang mereka beli dijual kembali kepada pihak ketiga.

Hal ini tentu akan merugikan Pengembang, sebab biaya pengelolaan atas unit-unit yang belum diserahterimakan akan menjadi tanggung jawab Pengembang. Disamping itu, Pengembang juga harus bertanggung jawab atas masa pemeliharaan selama 3 bulan setelah berita acara serah terima ditandatangani, sementara masa pemeliharaan dari kontraktor telah berakhir. Hal ini tentu akan menimbulkan biaya tambahan bagi Pengembang.

- b) Setelah serah terima fisik satuan rumah susun dilakukan, maka seluruh hak dan kewajiban atas satuan rumah susun yang dibeli beralih kepada pembeli termasuk kewajiban membayar biaya pengelolaan (*service charge* dan *sinking fund*) dan biaya-biaya lain (jika ada). Untuk kelancaran pelaksanaan pengelolaan, Pengembang mengenakan **uang jaminan pengelolaan** kepada para pemilik. Penerapan uang jaminan pengelolaan tersebut merupakan inisiatif dari Pengembang guna menghindari sanksi pemutusan utilitas pada

satuan rumah susun yang pemiliknya lalai melakukan pembayaran biaya utilitas.

Menurut hemat penulis, pengenaan uang jaminan tersebut tidak lazim untuk pengelolaan rumah susun hunian, uang jaminan umumnya diterapkan untuk rumah susun sewa. Akan tetapi menurut pendapat penulis hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku karena sudah disampaikan sebelumnya dan seluruh pemilik satuan rumah susun menyetujui dan tidak ada yang keberatan. Bahkan Perhimpunan Penghuni yang telah terbentuk tetap meneruskan tradisi tersebut. Para pemilik beranggapan bahwa hal tersebut akan membantu mereka dalam penyelesaian masalah pembayaran kewajiban terhutang mereka apabila mereka lupa dalam melakukan pembayaran atau apabila mereka berada di luar kota dalam waktu yang cukup lama, sehingga utilitas satuan rumah susun yang mereka miliki tetap dapat terjaga dengan baik. Pengembang tidak menghadapi kendala dalam pemungutan uang jaminan tersebut, sebab biaya tersebut dicantumkan didalam PPJB dan telah dijelaskan oleh Pengembang kepada pembeli sebelum PPJB ditandatangani.

- c) Berdasarkan ketentuan UURS, kewajiban untuk membentuk Perhimpunan Penghuni tidak hanya semata-mata berada ditangan penghuni tetapi Pengembang juga mempunyai kewajiban untuk membantu terbentuknya Perhimpunan Penghuni tersebut.

Pasal 67 PP Nomor 4 Tahun 1988 menyebutkan bahwa penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan dan paling lama 1 (satu) tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pengenaan biaya pengelolaan atas Apartemen Setiabudi Residences diberlakukan terhitung sejak tanggal 1 April 2007 dan ditagihkan kepada para pembeli yang telah melakukan serah terima satuan rumah susun dan menandatangani berita acara serah terima unit sebagaimana ditentukan dalam PPJB. Bagi para pembeli yang belum menandatangani berita acara serah terima unit, tidak dapat ditagih biaya pengelolaan, oleh karena itu beban biaya

pengelolaan atas unit-unit yang belum diserahkan dan belum laku terjual menjadi beban Pengembang.

Menurut penulis, kewajiban Pengembang untuk mengelola rumah susun selama minimal 3 (tiga) bulan dan paling lama 1 (satu) tahun setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni atas biaya Pengembang adalah sangat memberatkan bagi Pengembang. Adalah wajar apabila Pengembang bertanggung jawab atas biaya pengelolaan sampai dilakukannya serah terima satuan rumah susun kepada pembeli, sebagaimana undang-undang juga menyebutkan setelah serah terima fisik maka segala hak dan kewajiban atas satuan rumah susun beralih sepenuhnya kepada pemilik.

2.3.4 Kendala yang dihadapi dalam pembentukan perhimpunan penghuni Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences

- a) Setelah 1 (satu) tahun pengelolaan, Pengembang telah merencanakan pembentukan Perhimpunan Penghuni definitif, tetapi tidak terlaksana karena mengalami kendala dalam mengumpulkan para pemilik/penghuni. Untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam UURS, Pengembang bekerjasama dengan konsultan properti dan dinas perumahan DKI Jakarta untuk membantu melakukan pembentukan Perhimpunan Penghuni tersebut. Hal ini mengakibatkan Pengembang harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk jasa yang diberikan oleh konsultan tersebut.

Menurut hemat penulis, baik UURS ataupun PP Nomor 4 Tahun 1988 tidak menyatakan secara jelas mengenai pengaturan tenggang waktu bagi pemegang hak atas satuan rumah susun untuk membentuk Perhimpunan Penghuni. Para pemilik/penghuni merasa tidak berkewajiban untuk membentuk Perhimpunan Penghuni namun undang-undang mewajibkan Pengembang bertindak selaku Perhimpunan Penghuni Sementara dan membantu para pemilik/penghuni untuk secepatnya membantu membentuk Perhimpunan Penghuni definitif. Sebagai bentuk tanggung jawab Pengembang untuk secepatnya membentuk Perhimpunan Penghuni, Pengembang menunjuk konsultan property yang berpengalaman untuk membantu penyelenggaraan rapat umum pembentukan Perhimpunan Penghuni, walaupun untuk itu

Pengembang harus mengeluarkan biaya tambahan. Dan pada tanggal 18 Agustus 2009 terbentuklah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences, berdasarkan Akta Nomor 07, yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Grace Supena Sundah Sarjana Hukum dan telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta, Fauzi Bowo pada tanggal 9 November 2009 berdasarkan surat Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Setiabudi Residences, Nomor 1714/2009.

- b) Sebelum rapat umum pembentukan Perhimpunan Penghuni dilakukan, draft Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga telah disampaikan oleh Pengembang kepada para pembeli, namun tidak mendapat tanggapan sampai rapat umum dilaksanakan. Pengembang akhirnya memasukkan pembahasan draft Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga tersebut didalam agenda rapat umum tersebut. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga merupakan rujukan bagi para penghuni dalam melaksanakan tata kehidupan di rumah susun.

Salah satu hal yang patut dicermati dalam draft Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga adalah aturan mengenai *voting right*, dimana yang memiliki *voting right* adalah pemilik, karena *voting right* akan berdampak pada biaya. Mereka tidak memahami bahwa Anggaran Dasar mengatur tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang berada di dalam rumah susun, Anggaran Rumah Tangga mengatur mekanismenya dan Tata Tertib berkenaan dengan pengelolaan rumah susun. Oleh karena itu, peran aktif dan kehadiran para penghuni/ pemilik dalam rapat umum sangat penting.

Proses penunjukan calon pengurus Perhimpunan Penghuni juga mengalami kendala. Untuk mengatasi kendala tersebut, Pengembang mengirimkan angket kepada seluruh pembeli/penghuni apakah mereka bersedia untuk duduk sebagai pengurus atau mencalonkan pemilik/penghuni lain sebagai pengurus. Masing-masing calon yang diajukan harus menyerahkan CV mereka kepada Pengembang untuk di sosialisasikan kepada penghuni yang lain. Angket tersebut hanya ditanggapi oleh beberapa orang saja. Hal ini membuktikan bahwa para pembeli/penghuni tidak menyadari bahwa tanggung jawab pengelolaan dan penghunian ada ditangan para

pembeli/penghuni. Para pembeli/penghuni lebih bersifat pasif dan menyerahkan semua permasalahan yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian tersebut kepada Pengembang.

Menurut pendapat penulis Pengembang telah berusaha dengan maksimal untuk membentuk Perhimpunan Penghuni dan memberikan informasi yang cukup kepada para pemilik/penghuni tentang pentingnya segera dibentuk Perhimpunan Penghuni dan pentingnya segera disahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun tersebut. Akan tetapi kesadaran para pemilik/penghuni masih kurang, mereka beranggapan bahwa kewajiban pengelolaan rumah susun dan segala kelengkapannya adalah kewajiban Pengembang, mereka hanya wajib membayar biaya pengelolaan saja. Padahal UURS dengan tegas telah menyatakan bahwa penghuni rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni yang bertugas untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni berkaitan dengan kepemilikan dan penghunianya. Perhimpunan Penghuni yang terbentuk merupakan suatu badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan berhak mewakili para pemilik/penghuni baik di dalam maupun diluar pengadilan.

Dalam hal Perhimpunan Penghuni belum terbentuk, maka rumah susun akan dikelola oleh Pengembang dengan mengikuti semua aturan dan ketentuan yang ditentukan oleh Pengembang, sehingga membuka peluang adanya pelanggaran hak-hak para pemilik/penghuni.

- c) Suksesnya pelaksanaan rapat umum ditentukan oleh jumlah kehadiran para penghuni/pemilik. Apabila penghuni/pemilik yang diundang sedikit yang hadir, harus dilakukan pengundangan kembali, maka ini menyangkut pemborosan biaya. Hal ini dapat mengakibatkan tidak terlaksananya rapat umum. Oleh karena itu, didalam undangan rapat, Pengembang telah mencantumkan tata tertib rapat, dimana apabila jumlah pemilik/penghuni yang hadir untuk pertama sekali tidak cukup atau kurang dari 50%, akan ditunda selama 2 kali 30 (tiga puluh) menit, lalu berapapun jumlah pemilik/penghuni yang hadir, maka rapat dapat dilaksanakan dan berhak mengambil keputusan

yang mengikat. Sebab jika tidak demikian maka rapat tidak akan pernah bisa dilaksanakan.

Temuan penulis, dalam rapat umum pembentukan Perhimpunan Penghuni kehadiran pemilik/penghuni adalah 28.98% dari seluruh Nilai Perbandingan Proporsional. Kemudian rapat ditunda selama 30 (tiga puluh menit). Setelah penundaan 30 (tiga puluh menit), rapat kembali dilanjutkan dan jumlah korum kehadiran adalah 31,515% (tiga puluh satu koma lima ratus lima belas persen) dari seluruh Nilai Perbandingan Proporsional. Kemudian ketua rapat menunda rapat selama 30 (tiga puluh) menit, namun terjadi pembahasan. Dan atas kesepakatan bersama, rapat dilanjutkan dengan alasan walau pun rapat ditunda tetap tidak akan kurang dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh Nilai Perbandingan Proporsional.

Menurut hemat penulis, apa yang dilakukan oleh Pengembang dan seluruh peserta rapat pada saat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebab undang-undang tidak mengatur korum kehadiran rapat umum pembentukan Perhimpunan Penghuni. Pengaturan korum kehadiran terdapat dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, dimana kedua instrumen tersebut belum disahkan pada saat dilakukannya rapat umum pembentukan Perhimpunan Penghuni. Korum yang terdapat didalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga berlaku untuk rapat pengurus Perhimpunan Penghuni dan baru akan mengikat setelah disahkan oleh Gubernur. Oleh karena itu, ketentuan korum yang dituangkan oleh Pengembang dalam tata tertib rapat dapat diterima, apabila tidak, dapat dibayangkan betapa sulitnya mengumpulkan para pemilik/penghuni dan betapa besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh Pengembang untuk membentuk Perhimpunan Penghuni tersebut.

Dari temuan-temuan tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa ada aturan didalam UURS dan peraturan pelaksanaannya yang disimpangi oleh Pengembang dalam pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan rumah susun. Penyimpangan tersebut disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam PPJB atau perjanjian lainnya, dimana hal tersebut kemudian menjadi kebiasaan dalam masyarakat.

Pada dasarnya, para penghuni rumah susun harus mempunyai kesadaran akan kebersamaan, toleransi dan disiplin dalam bermasyarakat di dalam rumah susun, sehingga pengelolaan dan pengoperasian rumah susun dapat berjalan dengan baik untuk mewujudkan kehidupan yang selaras dan nyaman bagi para penghuninya.



BAB 3 P E N U T U P

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences oleh Pengembang belum sepenuhnya memenuhi ketentuan UURS. Pengembang telah memperoleh SIPPT pada tanggal 04-04-1996, nomor 895/1.711.5, IP pada tanggal 14-06-2005 nomor Nomor 41/IP-STR/VI/2005, IMB pada tanggal 09-12-2005 Nomor 13730/IMB/2005 dan IPB yang diterbitkan pada tanggal 27-12-2006 nomor 2981/IPB/2006. Perubahan tampak dan layout lobby dari semula terbuka menjadi tertutup yang dilakukan setelah bangunan selesai tidak dibarengi dengan perubahan IMB dimana hal ini berpotensi sebagai objek pengenaan sanksi oleh instansi yang berwenang dikemudian hari.
2. Penjualan Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Pengembang sebelum bangunan selesai (*pre project selling*) melalui sistem pemesanan lebih dahulu melalui perikatan jual beli (PPJB). Akan tetapi isi Surat Pesanan belum memenuhi ketentuan Kep. MENPERA, oleh karenanya kedudukan hukum pembeli dalam hal ini sangat lemah. Sebagai perjanjian awal bagi Pengembang dan Pembeli, surat pesanan seharusnya memuat semua informasi yang ditetapkan dalam Kep MENPERA, sehingga kepentingan para pihak dilindungi.
3. Dalam hal pengelolaan rumah susun, Pengembang telah menunjuk konsultan profesional sebagai Badan Pengelola. Sumber pembiayaan pengelolaan dibebankan kepada para penghuni atau pemilik satuan rumah susun secara proporsional. Pada tahap awal, besarnya *service charge* dan *sinking fund* ditetapkan oleh Pengelola. Disamping itu, Pengelola juga menerapkan sistem pengenaan uang jaminan pengelolaan sebagaimana yang dilakukan pada rumah susun Sewa dengan tujuan untuk membantu para pemilik/penghuni

dalam melakukan kewajiban pembayaran utilitas dalam hal mereka lalai melakukan pembayaran guna menghindari pengenaan sanksi pemutusan utilitas di unit mereka. Pengenaan uang jaminan pengelolaan tersebut dapat diterima oleh para pemilik/penghuni.

4. Pengembang telah bertindak sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara sebagaimana diamanahkan oleh UURS dan telah membantu penyiapan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang defenitif. Inisiatif pembentukan Perhimpunan Penghuni seharusnya datang dari pembeli/penghuni, peran Pengembang hanya sebagai fasilitator dalam membantu terbentuknya Perhimpunan Penghuni tersebut. Para pemilik/penghuni kurang menyadari akan pentingnya untuk segera membentuk Perhimpunan Penghuni yang bertugas mengurus kepentingan bersama di lingkungan rumah susun. Atas inisiatif Pengembang Perhimpunan Penghuni telah dibentuk melalui Akta Pembentukan yang dibuat secara notarial dan selanjutnya disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta Fauzi Bowo pada tanggal 9 November 2009 berdasarkan Surat Pengesahan Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Setiabudi Residences Nomor 1714/2009, dimana sebagai lampirannya disahkan juga Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga rumah susun tersebut.

3.2 Saran

1. Pengembang harus melihat aspek *legal* sebagai syarat mutlak sebagai langkah preventif dan proteksi terhadap masalah-masalah hukum yang mungkin terjadi di kemudian hari. Ketaatan terhadap aspek *legal* merupakan nilai tambah bagi Pengembang dan merupakan *selling point* dimata *buyer*.
2. Pembangunan rumah susun sangat berkaitan erat dengan kepemilikan tanah atau lahan serta perijinan. Oleh karenanya pengembang, pembeli dan *stakeholder* terkait seperti pemerintah, bank, kontraktor, suplier dan pihak-pihak lainnya harus memperhatikan segala aspek hukum dan *legalitas* yang terkait dengan pembangunan dan traksaksi rumah susun.

3. Perangkat hukum harus dapat mengimbangi perkembangan dunia property, khususnya peraturan mengenai rumah susun. Pemerintah selaku pencipta produk hukum perlu terus melakukan penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ada guna mengantisipasi perkembangan dimasa yang akan datang.



DAFTAR REFERENSI

Buku - Buku

- Alif, M. Rizal. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Cet 1. Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009.
- Batubara, Cosmas. *Keterangan Pemerintah Mengenai Rancangan Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, Varia Peradilan 3, Desember 1985
- Hutagalung Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, Cet. 1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Hutagalung Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Cet. 2. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hermit, Herman. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Cet.1. Bandung: CV. Mandar Maju, 2007.
- Halim, Ridwan. *Sari Hukum Hak Milik Kondominium dan Rumah Susun*, Jakarta: Puncak Karma Penerbit Buku Berguna, 1989.
- Kallo, Erwin. *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009.
- Kallo, Erwin. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Cet. 1. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009
- Kallo, Erwin. *Aspek Legalitas Pembangunan Apartemen/Rumah Susun di Indonesia*, Jakarta: 2007
- Koeswahyono, Iman. *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
- Mamudji, Sri, *et. al. Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Parlindungan A.P. *Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-undang Rumah Susun*, Cet 2. Bandung: Mandar Maju 2001.

Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Cet. 1. Jakarta: PT Rahagrafindo Persada, 2008.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press) 2008.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1990

Peraturan Perundang - Undangan

Indonesia, *Undang-undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, UU No. 1 tahun 2011*, LN No. 7 tahun 2011, TLN No. 5188.

Indonesian Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Rumah Susun*, Cet 1. Jakarta: CV Karya Gemilang, 2009.

Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun, UU No. 16 tahun 1985*, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3318.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3372.

_____, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup*, UU No. 23 Tahun 1997, LN No. 68 Tahun 1997, TLN No. 3699.

_____, *Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Akta Rumah Susun*, Peraturan K. BPN No. 2 Tahun 1989.

_____, *Bentuk dan Tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Peraturan K. BPN No. 4 Tahun 1989.

_____, *Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun*, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 Tahun 1992.

_____, *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 Tahun 1994.

_____, *Rumah Susun DKI Jakarta*, Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 2 Tahun 1991.

_____, *Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta*, Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 924 Tahun 1991.

Makalah

Chairudin, Ahmad. “*Beberapa Catatan Mengenai Pelaksanaan Sistem Strata Title Pada Bangunan Gedung Bertingkat*”, makalah disampaikan pada Program Khusus Pelatihan Professional Property-Executive Short Course, Jakarta, 6 Juli 2007

Internet

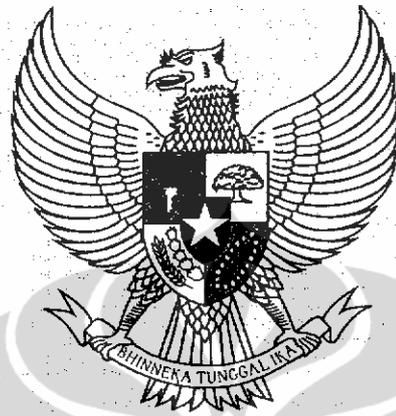
Ari, Iva. “*Aspek Hukum Suatu Pertelaan Rumah Susun*” <http://www.Penasehathukum.com>. diunduh 13 Mei 2011.

Leks, Blog. *Kewenangan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*, <http://www.hukumproperti.com/kewenangan-pengurus-perhimpunan-penghuni-rumah-susun>, diunduh 6 Juni 2011.

Nariswari, Palupi Sri. “*Evaluasi Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011*”. <http://urplan.wordpress.com/2010/06/05/evaluasi-kebijakan-dan-rencana-strategis-pembangunan-rumah-susun-di-kawasan-perkotaan-tahun-2007-2011>. Diunduh 5 Juni, 2010.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

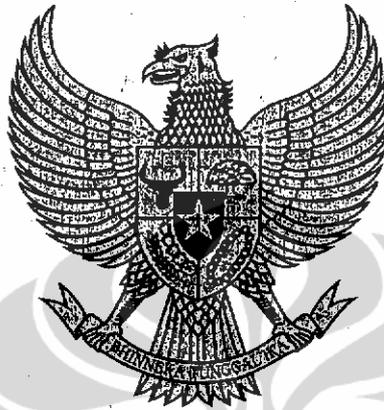


**SERTIPIKAT
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA
KOTAMADYA
JAKARTA SELATAN**

09.02.02.05.8.04669

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIC INDONESIA**



**SERTIPIKAT
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

Nomor : 4669 / XXIII

PROPINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
 KOTAMADYA : JAKARTA SELATAN
 KABUPATEN / KOTA : JAKARTA SELATAN
 KECAMATAN : SETIABUDI
 DESA / KELURAHAN : KARET KUNINGAN

DAFTAR ISIAN 307
 No. 16576 / 2008
 DAFTAR ISIAN 208
 No. 7826 / 2008

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN / KOTA
 KOTAMADYA
 JAKARTA SELATAN

09 • 02 • 02 • 05 • 8 • 04 6 6 9

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. : 4669 / XXIII Desa / Kel : Karet Kuningan</p>	<p>h) NAMA PEMEGANG HAK Perseroan Terbatas " PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk " berkedudukan di Jakarta.- Tanggal lahir / akte pendirian. :</p>
<p>b) N I B : 09.04.02.05.00020 Letak Tanah : Rumah Susun Hunian Setiabudi Residences Jalan Karet Kuningan Lt. 27 No. 2708</p>	<p>i) PEMBUKUAN Di.208/ 7826/2008 06-03-2008 JAKARTA Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ttd Ir. DJOKO DWI TUJANTO NIP 010 184 030 H. ALEN SAPUTRA, SH.MKn.</p>
<p>c) HAK ATAS TANAH BERSAMA Hak : Guna Bangunan Nomor : 328 Berakhir : 19-07-2018 Surat Ukur Tanggal : 11-03-1996 Nomor : 1128/1996</p>	<p>j) PENERBITAN SERTIPIKAT 06-03-2008 JAKARTA Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ttd Ir. DJOKO DWI TUJANTO NIP 010 184 030 H. ALEN SAPUTRA, SH.MKn.</p>
<p>d) IJIN LAYAK HUNI Tanggal : 27-12-2006 Nomor : 2981/IPB/2006</p>	<p>k) PENUNJUK NIP. 750003193</p>
<p>e) AKTA PEMISAHAN Tanggal : 21-11-2007 Nomor : Dibuat : PT. Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk. DISAHKAN : Oleh : Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tanggal : 29-01-2008 Nomor : 121/2008</p>	<p>l) CATATAN</p>
<p>f) NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL 0,242598%</p>	<p>m) Untuk keperluan penerbitan sertipikat salinan sesuai dengan aslinya 06-03-2008 JAKARTA Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ttd Ir. DJOKO DWI TUJANTO NIP 010 184 030 H. ALEN SAPUTRA, SH.MKn.</p>
<p>g) GAMBAR DENAH Tanggal : 03-03-2008 Nomor : 19204 / 2008 Luas / type : 76,5 M²</p>	<p> NIP 010 184 030 H. ALEN SAPUTRA, SH.MKn. NIP. 750003193</p>

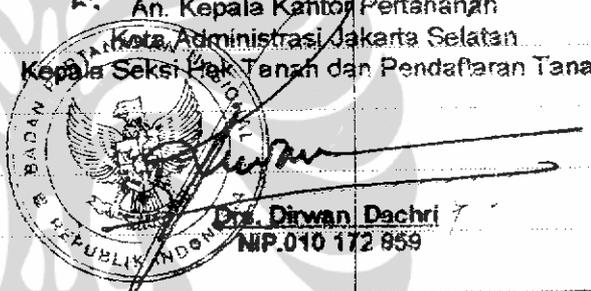
PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. : 4669 / XXIII Desa / Kel : Karet Kuningan</p>	<p>b) NAMA PEMEGANG HAK Perseroan Terbatas "PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk" berkedudukan di Jakarta Tanggal lahir / akte pendirian :</p>
<p>b) N I B : 09.04.02.05.00020 Letak Tanah : Rumah Susun Hunian Setiabudi Residences Jalan Karet Kuningan Lt. 27 No. 2708</p>	<p>i) PEMBUKUAN ^{DI.208/ 7826/2008} JAKARTA 06-03-2008 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ttd Ir. DJOKO DWI TJIPTANTO NIP 010 184 030 <u>H. ALEN SAPUTRA, SH.MKI.</u></p>
<p>c) HAK ATAS TANAH BERSAMA Hak : Guna Bangunan Nomor : 328 Berakhir : 19-07-2018 Surat Ukur Tanggal : 11-03-1996 Nomor : 1128/1996</p>	<p>j) PENERBITAN SERTIPIKAT JAKARTA 06-03-2008 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ttd Ir. DJOKO DWI TJIPTANTO NIP 010 184 030 <u>H. ALEN SAPUTRA, SH.MKI.</u></p>
<p>d) IJIN LAYAK HUNI Tanggal : 27-12-2006 Nomor : 2981/IPB/2006</p>	<p>k) PENUNJUK NIP. 750003193</p>
<p>e) AKTA PEMISAHAN Tanggal : 21-11-2007 Nomor : Dibuat : PT. Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk. DISAHKAN : Oleh : Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tanggal : 29-01-2008 Nomor : 121/2008</p>	<p>l) CATATAN</p>
<p>f) NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL 0,242598%</p>	<p>m) Untuk keperluan penerbitan sertipikat salinan sesuai dengan aslinya JAKARTA 06-03-2008 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Ir. DJOKO DWI TJIPTANTO NIP 010 184 030 <u>H. ALEN SAPUTRA, SH.MKI.</u></p>
<p>g) GAMBAR DENAH Tanggal : 03-03-2008 Nomor : 19204 / 2008 Luas / type : 76,5 M²</p>	<p>NIP. 750003193</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
<p><u>JUAL-BELI</u> <u>TGL</u></p> <p>Berdasarkan Akta Jual-Beli, Tgl. 29-01-2009 No. 11/2009 oleh Ny. ESTHER MERCIA SULAIMAN, SH selaku PPAT.</p> <p>30/7880 / PH / 09</p>	<p>Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan</p> <p>DI 303 No. : 32.663 DI 307 No. : 77.648</p> <p>Tanggal : 30-12-03 Jam : 8.00</p> <p>07 APR 2009</p>	<p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</p>  <p>Dr. Dirwan Dachri NIP.010 172 959</p>

0 9 • 0 2 • 0 2 • 0 5 • 8 • 0 4 6 6 9

NIB : 09.04.02.05.00020

GAMBAR DENAH

Nomor : 19204 / 2008

Dari Satuan Rumah Susun yang merupakan bagian dari Rumah Susun yang dibangun di atas sebidang tanah bersama :

Hak : Guna Bangunan

Nomor : B. 328/Karet Kuningan

Surat Ukur : tanggal 11-03-1996 Nomor 1128/2006

Satuan Rumah Susun ini terletak pada lantai XXIII Blok

dikenal setempat dengan sebutan / nama : Rumah Susun Hunian Setiabudi Residences

Batas-batas dari Satuan Rumah Susun ini telah ditetapkan dalam pertelaan yang telah disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta

pada tanggal 29-01-2008 Nomor 121/2008

berpedoman pada ketentuan pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Luas / type : 76,5 M²

Hal-hal lain :

Daftar Isian 302/303 tanggal : 22-02-2008 Nomor : 6200

Daftar Isian 307 tanggal : 03-03-2008 Nomor : 16276

Tanggal Penomoran Gambar Denah

JAKARTA 03-03-2008

An. Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kota

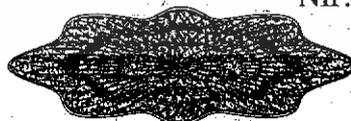
JAKARTA SELATAN

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Ir. DIAUHARLA MALIK, M.ENG.Sc.

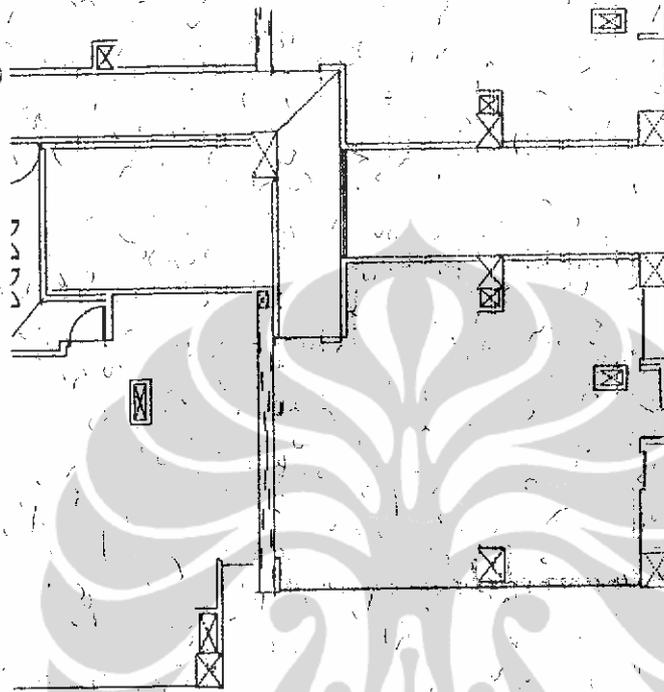
NIP.

010'085 686



DENAH SATUAN RUMAH SUSUN

SKALA 1 : $\frac{1}{200}$

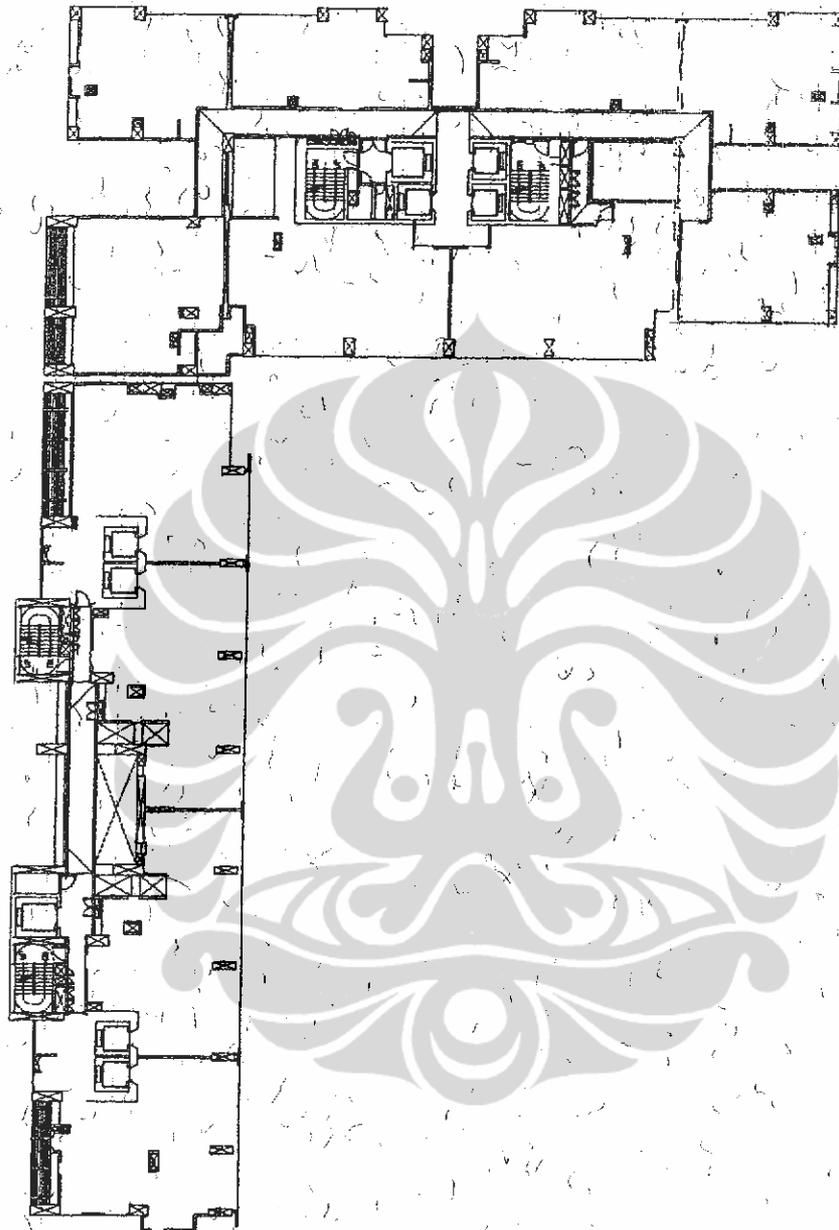


Penjelasan :

————— Batas Luar / keliling

DENAH BANGUNAN LANTAI

SKALA 1 : $\frac{1}{500}$



Penjelasan :



Satuan rumah susun dimaksud

CA 392878

DAFTAR ISIAN 20

0 9 . 0 2 . 0 2 . 0 5 . 8 . 0 4 6 6 9

NIB : 09.04.02.05.00020

SURAT UKUR

Nomor : 1128 / 1996

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kabupaten / Kota : Jakarta Selatan

Kecamatan : Setiabudi

Desa / Kelurahan : Karet Kuningan

Peta : LP. DKI. Th. 1980

Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 40/39

Kotak : E/3-4

Keadaan Tanah : Sebidang tanah kosong.

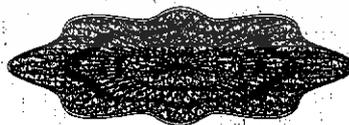
Tanda-tanda batas : Besi-besi I sampai dengan XI yang berdiri di atas batas.

Luas : 7.360 M² (Tujuh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh Sdr. Feri W. Mulia yang diberi kuasa

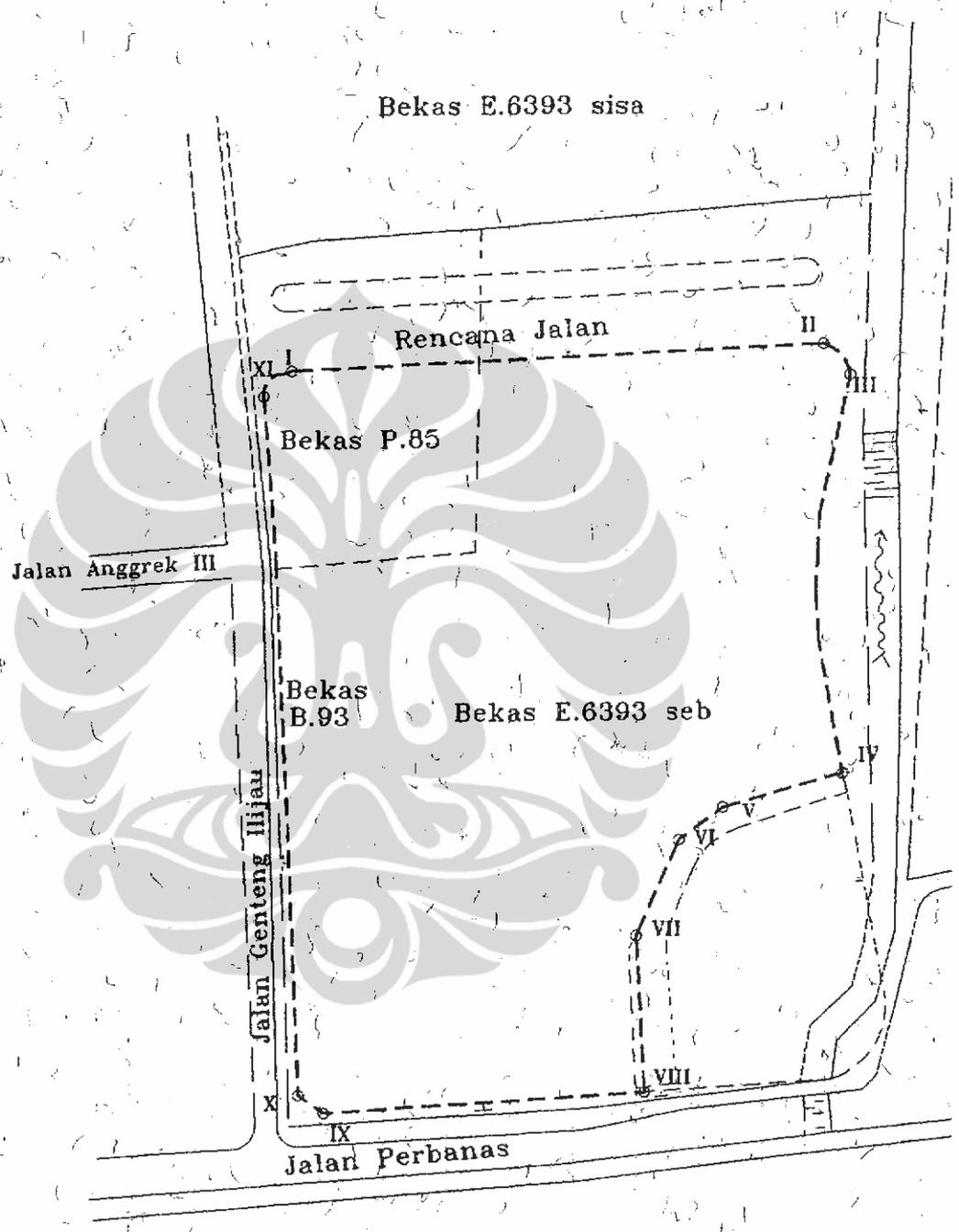
Pemohon : PT. Jakarta Setiabudi Properti

Petugas Ukur : Olive Zirtaf.



1000

SKALA 1 :



PENJELASAN : batas tanah ini

Hal lain - lain : Kutipan Gambar Situasi tgl. 11-12-1995 No.467 / S / 1995.

Uraian dari tanah Negara Bekas B.93 / Karet Kuningan P.85 / Karet Kuningan.

dan Bekas Eig. No. 6393 seb.

Daftar Isian 303 tgl. No.

11-03-1996 No. 22688

Daftar Isian 307 tgl. No.

Tanggal Penomoran Surat Ukur 23-01-1996 99/1996

UNTUK SERTIPIKAT

JAKARTA, Tgl. 11 - 03 - 1996

JAKARTA, Tgl. 06-03-2008

~~Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan~~
Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
JAKARTA SELATAN
Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
JAKARTA SELATAN

ttd



~~KO DWI TIPTANTO~~

Ir. RONNY KUSUMA YUDISTIRO

NIP 010 154 015

010 184 030
H. ALEN SAPUTRA, SH.MKn.
NIP. 750003193

Lihat surat ukur Pemisahan
Penggabungan
Pengganti

Nomor : Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : Nomor hak :



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 SETIABUDI RESIDENCES

TANGGAL : 26 April 2005.-

NOMOR : 175.-



< H. 27 >

MENARA IMPERIUM

Lantai 9 Suite D Metropolitan Kuningan Superblok Kav. 1 Jl. H.R. Rasuna Said
Telepon : 8354186 (Hunting), Fax : 8353916 - 17, Jakarta Selatan 12980, INDONESIA
E-mail : eferes@cbn.net.id

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
UNIT APARTEMEN SETIABUDI RESIDENCES

Nomor : 175.-

Pada hari ini, Selasa, tanggal duapuluh enam April tahun
duaribu lima (26-04-2005).- -----

Jam 10.30 WIB (sepuluh lewat tigapuluh menit Waktu
Indonesia Barat).- -----

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 : -----



1) 1. Nyonya Doktoranda LIM MERRY, lahir di Teluk -----
Pakeda, pada tanggal sepuluh Mei tahun seribu ---
sembilanratus limapuluh lima (10-05-1955), Warga
Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di --
Jakarta, Jalan Kembang Indah V 64/47, Rukun -----
Tetangga 006, Rukun Warga 006, Kelurahan -----
Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta
Barat.- -----

2. Tuan Insinyur SANUSI TANAWI, lahir di Jambi, ---
pada tanggal duapuluh dua Oktober tahun seribu --
sembilanratus limapuluh tiga (22-10-1953), Warga-
Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di --
Jakarta, Perumahan Citra II Blok 6.11/2, Rukun --
Tetangga 008, Rukun Warga 012, Kelurahan -----
Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.--

Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak --
berdasarkan akta Penyimpanan Surat Kuasa, tanggal --

duapuluh satu Maret tahun duaribu lima (21-03-2005),
Nomor 90, yang dibuat dihadapan Nyonya RETNO -----
HANDAYANI RAHAYU, Sarjana Hukum, pada waktu itu ----
pengganti dari saya, Notaris, selaku kuasa 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 dua Juli tahun seribu sembilanratus tujuh
puluh lima (02-07-1975) 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 limabelas Maret tahun seribu --
sembilanratus tujuh puluh enam (15-03-1976) Nomor ---
Y.A.5/126/17, dan telah diumumkan dalam Berita -----
Negara Republik Indonesia tanggal sembilanbelas ----
Maret tahun seribu sembilanratus tujuh puluh enam ---
(19-03-1976) Nomor 23, Tambahan Nomor 204, anggaran
dasar mana kemudian telah diubah beberapa kali dan -
atas seluruh anggaran dasar tersebut telah disesuai-
kan 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 dua -
puluh tiga Desember tahun seribu sembilanratus -----
sembilan puluh tujuh (23-12-1997) Nomor 102, Tambahan
Nomor 6012, selanjutnya anggaran dasarnya beberapa -
kali diubah, sebagaimana telah diumumkan dalam -----

Berita Negara Republik Indonesia masing-masing dan berturut-turut:-

-tanggal sembilan Pebruari tahun duaribu satu (09-02-2001) Nomor 12, Tambahan Nomor 912,

-tanggal tigabelas Desember tahun duaribu dua (13-12-2002) Nomor 100, Tambahan Nomor 14684, dan Nomor 14685,

-tanggal duapuluh empat Juni tahun duaribu tiga (24-06-2003) Nomor 50, Tambahan Nomor 452 dan Nomor 453, yang susunan Direksi dan Komisaris perseroan terakhir diubah dengan akta tanggal tujuhbelas Desember tahun duaribu tiga (17-12-2003), Nomor 65, yang dibuat dihadapan AULIA TAUFANI, Sarjana Hukum, pada waktu itu pengganti dari SUTJIPTD, 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 duabelas Agustus tahun dua ribu empat (12-08-2004), bermeterai cukup dan aslinya telah dilekatkan pada minuta akta Penyimpanan, tanggal duapuluh satu Pebruari tahun duaribu lima (21-02-2005), 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 ----
kekayaan perseroan sebagaimana ternyata dari ---
SURAT PERNYATAAN DIREKSI yang dibuat dibawah ---
tangan tanggal duapuluh Juli tahun duaribu empat
(20-07-2004), bermeterai cukup, yang aslinya ---
dilekatkan pada minuta akta tanggal duapuluh ---
tiga Maret tahun duaribu lima (23-03-2005), ----
Nomor 100, yang dibuat dihadapan Nyonya RETNO ---
HANDAYANI RAHAYU, Sarjana Hukum, pada waktu itu
pengganti dari saya, Notaris. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**. -----

II) Jakarta, pada tanggal-
delapan Pebruari tahun seribu sembilanratus -----
limapuluh enam (08-02-1956), Warga Negara Indonesia,
Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan
No. 1007, Rukun Warga 005,
Kelurahan Gempol Sari, Kecamatan Bandung Kulon, ----
Bandung;-----

Untuk sementara berada di Jakarta.- -----

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 sembilanbelas Juli tahun duaribu ----- delapanbelas (19-07-2018), terletak di Propinsi -- Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet ----- Kuningan, seluas 7.360 M2 (tujuh ribu tigaratus enam puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal sebelas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilanpuluh enam (11-03-1996) Nomor 1128/1996, menurut Sertipikat yang dikeluarkan pada ----- tanggal duapuluh Juli tahun seribu sembilanratus ----- sembilanpuluh delapan (20-07-1998), 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**.- -----

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 keatas 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 Ibu-
kota Jakarta, PT Perusahaan Listrik Negara dan -----
PT Telekomunikasi.- -----
14. "**Ijin Penggunaan Bangunan**" adalah ijin yang akan ----
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. "P 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 tigapuluh satu Desember tahun duaribu enam (31-12-2006).-----
31. **"Total Harga Pengikatan/Harga Jual"** adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK

PERTAMA untuk membeli Unit Apartemen, sebagaimana di maksud 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 Total 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 menyerah- kan kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri, sekarang untuk nanti pada waktunya, membeli dan menerima penyerahan atas 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 tidak terpisahkan dari akta ini.-----

2. Harga Pengikatan belum termasuk yang ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA : -----

a. Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) bilamana ---- dikenakan berdasarkan ketentuan pemerintah.-----

b. Biaya akta ini, biaya akta jual beli, dan biaya pengurusan balik nama sertipikat Satuan Rumah Susun atas Unit Apartemen keatas nama PIHAK KEDUA.

c. Biaya pemakaian listrik setiap bulan. -----

d. Biaya pemakaian air bersih setiap bulan.-----

e. Biaya pemakaian telepon setiap bulan. -----

- f. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Unit Apartemen untuk tahun duaribu tujuh (2007) dan seterusnya. -
- g. Biaya Pengelolaan.-----
 - untuk butir c, d,e,f dan g dibayar setelah serah terima Unit Apartemen.-----
- h. Biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang dikenakan pada PIHAK KEDUA sehubungan dengan pembelian Unit Apartemen (jika ada).-----
- i. Biaya administrasi Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) jika ada.-----
- j. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan" (BPHTB) yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pembelian Unit Apartemen tersebut.-----
- k. Uang jaminan pengelolaan selama 3 (tiga) bulan.---
- 3. Total Harga Pengikatan sudah termasuk : -----
 - a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);-----
 - b. Pajak Penghasilan (PPH) sehubungan dengan pengalihan atas Unit Apartemen yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA.-----
 - c. Biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).---
 - d. Biaya pengurusan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB);---
 - e. 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.-----
 - f. Biaya tempat parkir mobil sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV.-----

- g. Line telepon sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV.
- h. Air Conditioner (AC).
- i. Penyambungan daya listrik dengan kapasitas (KVA) sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV.
- j. 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 di 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 berjanji untuk mendapatkan Izin Penggunaan Bangunan dari Instansi Yang Berwenang selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, terhitung dari Tanggal Selesai Pembangunan.-----

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

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

1. Penyerahan Unit Apartemen.-----

- 1.1. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) 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 memberitahu-
kan 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 menandatangani 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 ketidak- ----
sesuaian 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 oleh 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 Berita Acara Penyerahan (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 lima ratus rupiah) per -- meter persegi semi gross per bulan;- ----- Biaya Pengelolaan dibayar 3 (tiga) bulan di -- muka, 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.- -----

PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN

ATAS APARTEMEN

- 1) Semua perubahan dan/atau penambahan yang dilakukan atas Unit Apartemen hanya dapat dilakukan setelah Tanggal Penyerahan, kecuali disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan apabila 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 ijin 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.-----
- 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 memperguna-
kan 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 -----

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 (tiga puluh) 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 (enam puluh) 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 Surat Pemberitahuan Penyerahan, 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 Total -- 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 (sembilan puluh) 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 % (tiga puluh 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 :- -----

- i. 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 -----
melalakan 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 diatas, 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 Sertipikat 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 Total Harga ---
Pengikatan. Dalam Hal terjadi pengalihan, maka
PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar

0,5 % (nol koma lima persen) dari Total Harga Pengikatan atau minimal Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah), dengan ketentuan dalam hal pengalihan terjadi diantara PIHAK KEDUA kepada isteri/suami yang sah atau kepada keturunannya pada derajat pertama (anak) untuk yang 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 Total 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 objek -- dari Perjanjian ini tanpa memperoleh suatu ----- persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK - PERTAMA.- -----

2) Setelah Harga Lunas Dan Penandatanganan Akta PPAT.- -

Setiap saat setelah Total 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

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 Sertipikat 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 Total Harga ---
Pengikatan. Dalam Hal terjadi pengalihan, maka
PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar

0,5 % (nol koma lima persen) dari Total Harga Pengikatan atau minimal Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah), dengan ketentuan dalam hal pengalihan terjadi diantara PIHAK KEDUA kepada isteri/suami yang sah atau kepada keturunannya pada derajat pertama (anak) untuk yang 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 Total 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 objek -- dari Perjanjian ini tanpa memperoleh suatu ----- persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK -- PERTAMA.- -----

2) Setelah Harga Lunas Dan Penandatanganan Akta PPAT.- -

Setiap saat setelah Total 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/pemindah- ---- tangan 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 (empat puluh) -

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
Peghuni 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 MAJEUR** -----

Segala peristiwa Force Majeur 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 diluar 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 Baid kavling 62,---
Jakarta Selatan 12920.- -----

Nomor Telpon : (021) 5220568.- -----
Nomor Fax : (021) 5227660.- -----

PIHAK KEDUA:-----

Alamat : Pada Saluyu Utara I Nomor 18,
Bandung 40154.- -----

Nomor Telpon : (022) 2015155, 0811231398.- -----

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 diselesai-
kan 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 sebagaimana
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 pasal 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. -----

Para Penghadap saya, Notaris kenal.-----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

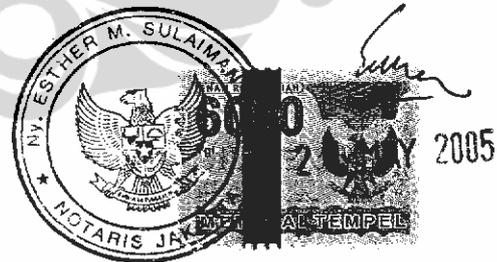
Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta,
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3, Jalan HR.Rasuna Said ----
kavling 62, Jakarta Selatan, pada hari dan tanggal serta
dimulai pada jam tersebut pada awal akta ini, dengan ---

dihadiri oleh Nyonya KAMARUNNISA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, lahir di Samarinda, pada tanggal sembilan belas September tahun seribu sembilanratus enampuluh delapan (19-09-1968) dan Nona SANTI ARIYANI, lahir di Cilacap, pada tanggal empat Pebruari tahun seribu sembilanratus delapanpuluh empat (04-02-1984) keduanya karyawan Notaris dan bertempat tinggal di Jakarta sebagai saksi-saksi.-

Segera setelah akta ini saya, Notaris, jelaskan selengkapnya kepada para penghadap dan saksi-saksi sesuai permintaan para penghadap, berhubung para penghadap dan saksi-saksi telah mengetahui dan memahami isi akta ini, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-

Dilangsungkan dengan memakai tiga perubahan yaitu, dua karena coretan dengan penggantian dan satu karena tambahan.-

Minuta akta ini telah ditandatangani secukupnya.-
Diberikan sebagai salinan.-



SETIABUDI RESIDENCES

DAFTAR PEMBAYARAN

PPJB



BANDUNG	Harga Pengikatan : Rp. 652.887.620 Metode Pembayaran : Tunai Bertahap Unit Pembayaran : H27
---------	---

Tanggal Jatuh Tempo	Jumlah Pembayaran (Rp.)	Saldo Pembayaran (Rp.)	Keterangan
		652.887.620	Harga Pengikatan
03-12-2004	6.629.562	646.258.058	Uang Tanda jadi
17-12-2004	26.014.819	620.243.239	Pembayaran Ke 1
15-01-2005	25.843.468	594.399.771	Pembayaran Ke 2
15-02-2005	25.843.468	568.556.303	Pembayaran Ke 3
15-03-2005	25.843.468	542.712.835	Pembayaran Ke 4
15-04-2005	25.843.468	516.869.366	Pembayaran Ke 5
15-05-2005	25.843.468	491.025.898	Pembayaran Ke 6
15-06-2005	25.843.468	465.182.430	Pembayaran Ke 7
15-07-2005	25.843.468	439.338.962	Pembayaran Ke 8
15-08-2005	25.843.468	413.495.494	Pembayaran Ke 9
15-09-2005	25.843.468	387.652.026	Pembayaran Ke 10
15-10-2005	25.843.468	361.808.557	Pembayaran Ke 11
15-11-2005	25.843.468	335.965.089	Pembayaran Ke 12
15-12-2005	25.843.468	310.121.621	Pembayaran Ke 13
15-01-2006	25.843.468	284.278.153	Pembayaran Ke 14
15-02-2006	25.843.468	258.434.685	Pembayaran Ke 15
15-03-2006	25.843.468	232.591.217	Pembayaran Ke 16
15-04-2006	25.843.468	206.747.749	Pembayaran Ke 17
15-05-2006	25.843.468	180.904.280	Pembayaran Ke 18
15-06-2006	25.843.468	155.060.812	Pembayaran Ke 19
15-07-2006	25.843.468	129.217.344	Pembayaran Ke 20
15-08-2006	25.843.468	103.373.876	Pembayaran Ke 21
15-09-2006	25.843.468	77.530.408	Pembayaran Ke 22
15-10-2006	25.843.468	51.686.940	Pembayaran Ke 23
15-11-2006	25.843.468	25.843.471	Pembayaran Ke 24
15-12-2006	25.843.471	0	Pembayaran Ke 25

Jakarta, 21-Apr-2005

Disiapkan Oleh

Thomas Verdiyanto

Finance Manager
Project Development

Harga Jual Tanah (net)	:	313.034.200
Harga Jual Unit Apartemen (net)	:	280.500.000
PPN 10%	:	59.353.420
Total Harga Pengikatan	:	652.887.620

Harga di atas belum termasuk :

Biaya Notaris, BPHTB, PPNBM (jika ada)

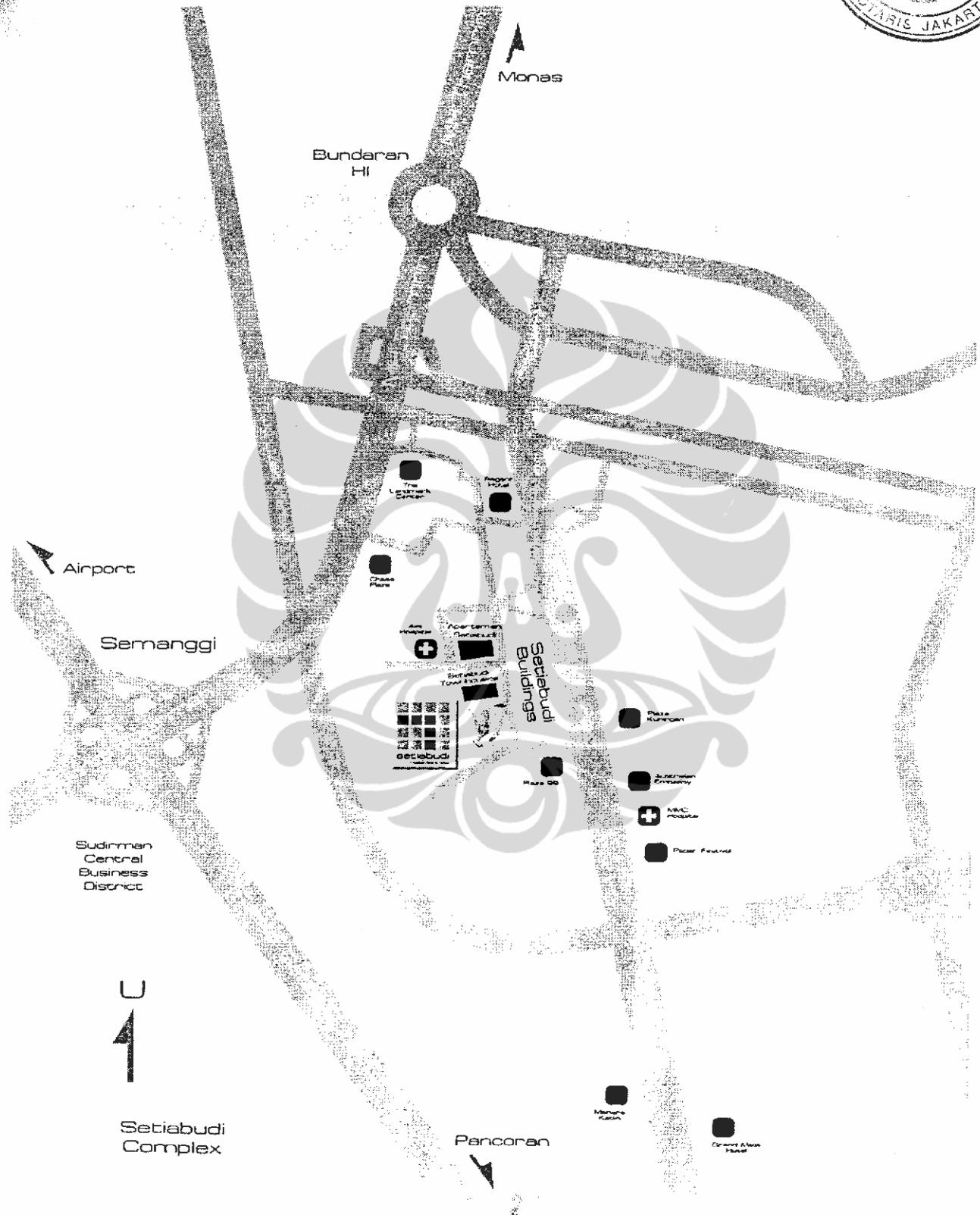
Catatan

Pembayaran harap dilakukan dengan transfer bank selambatnya pada saat tanggal jatuh tempo, dengan jumlah penerimaan penuh di rekening bank yang ditentukan.

SANUSI TANAWI

LIM MERRY

Lampiran II.a

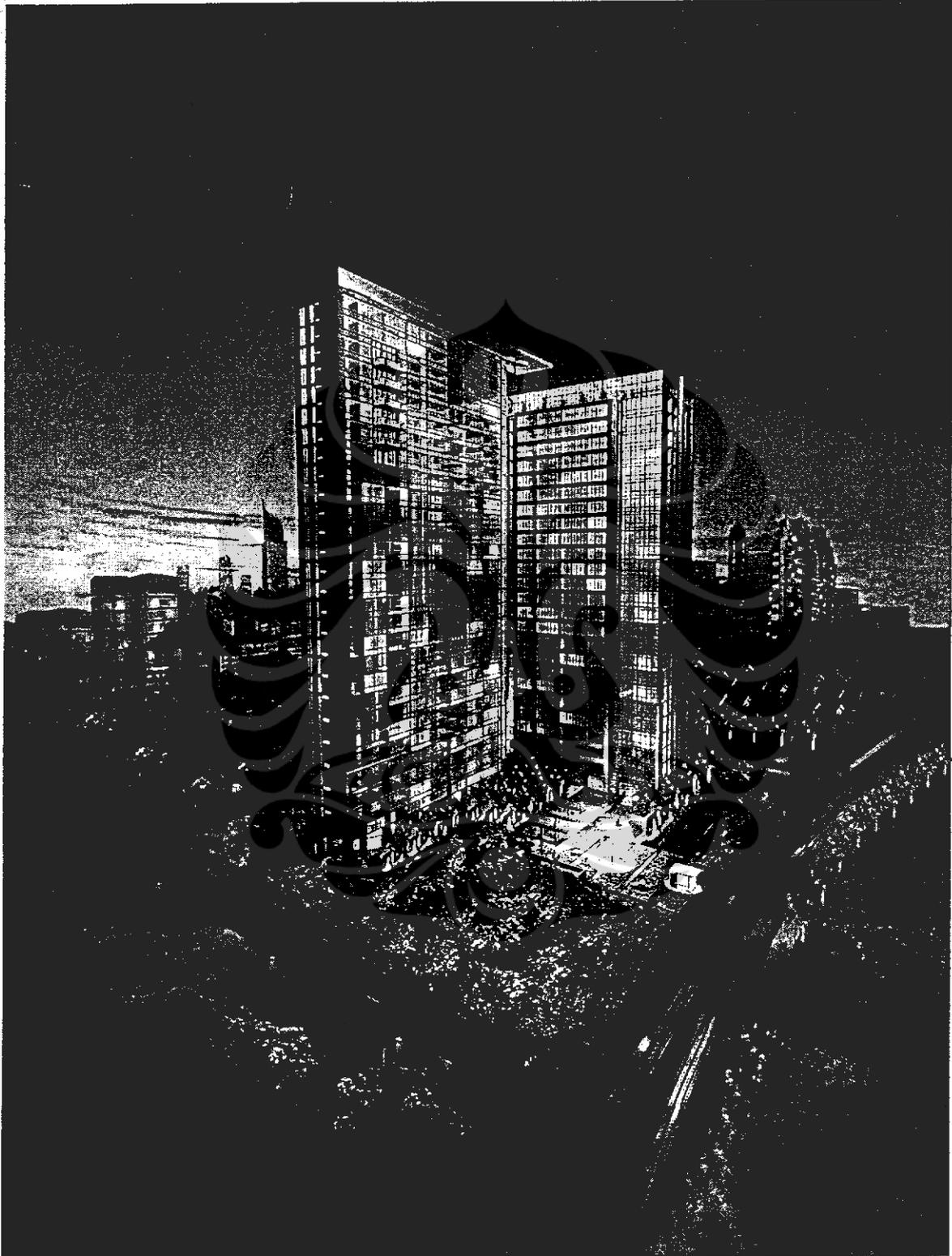


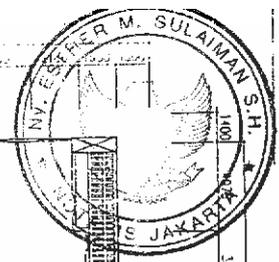
[Signature]
SANUSI TANAWI

[Signature]
LIM MERRY

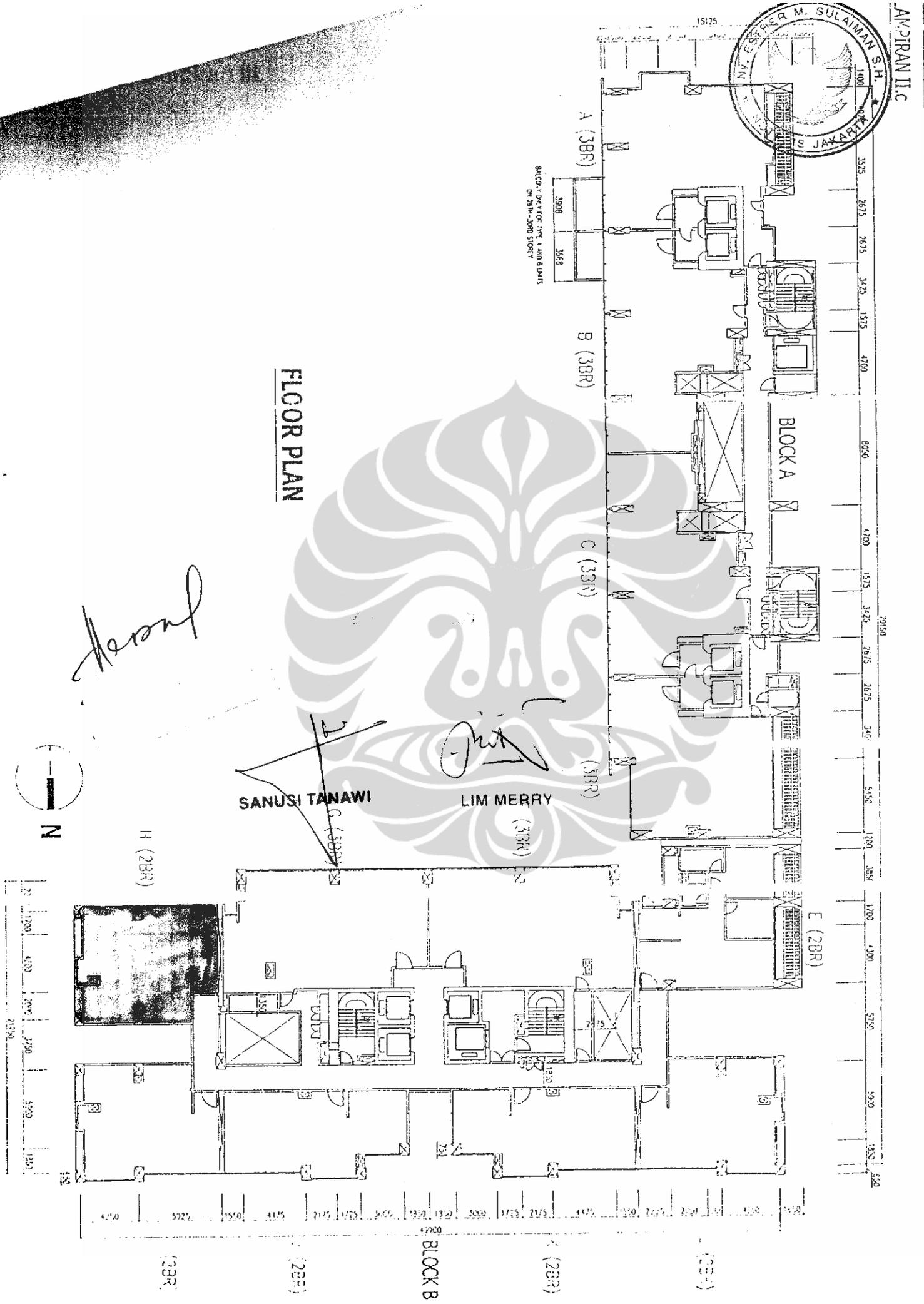
[Signature]

LAMPIRAN II.b





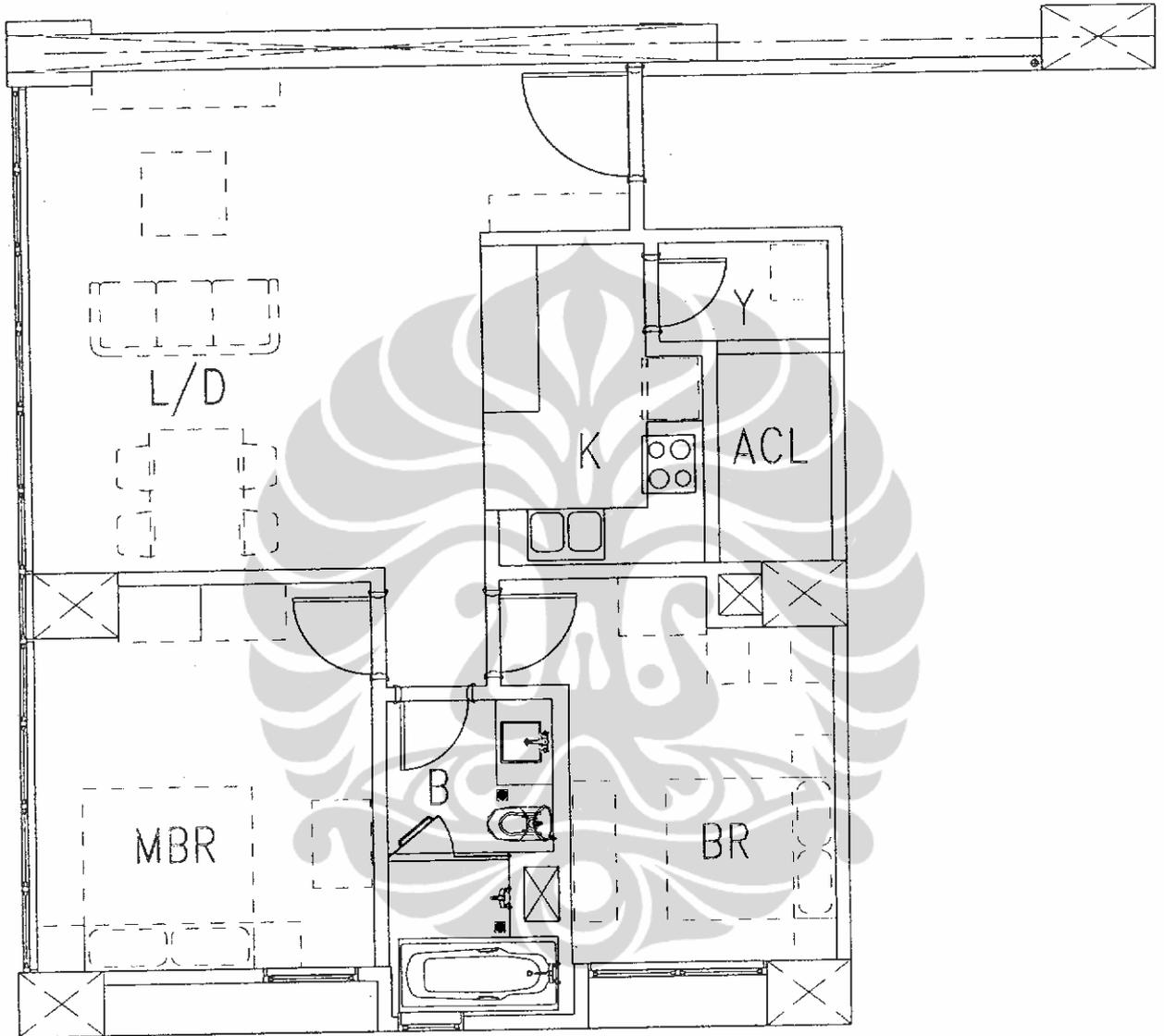
FLOOR PLAN



SANUSI TANAWI

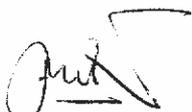
LIM MERRY

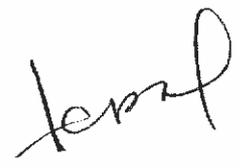
Jusuf



26/05/2015


SANUSITANAWI


LIM MERRY



TYPE 'H' (2BR) - - 85 M2 (SEMI GROSS)

Standard Specifications

Foyer

- Floors : Ceramic 400 X 400 mm
- Walls : Painted plaster on bricks
- Ceiling : Painted gypsum board suspended ceiling
- Door : Solid timber with clear finish and local Hardware

Living / Dining

- Floors : Ceramic 400 X 400 mm
- Walls : Painted plaster on bricks
- Ceiling : Painted gypsum board suspended ceiling

Bedroom

- Floors : Ceramic 400 X 400 mm
- Walls : Painted plaster on bricks
- Ceiling : Painted gypsum board suspended ceiling
- Door : Veneered with clear finish and local hardware

Bathroom

- Floors : Ceramic 300X300 mm
- Walls : Ceramic 300X300 mm
- Ceiling : Painted water resistant ceiling gypsum board suspended ceiling
- Sanitary Fixtures and Accessories : Toto or equivalent
- Door : Veneered with clear finish and local hardware

Kitchen

- Floors : Ceramic tiles
- Walls : Ceramic tiles
- Ceiling : Painted gypsum board suspended ceiling
- Sink : Stainless Steel

Lifts

- Passenger Lifts : 7 units of 15 persons capacity
- Service Lift : 2 unit of 1,600 kg capacity

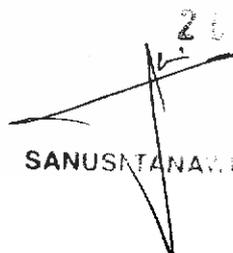
Electricity Supply

- Capacity : 10.600 VA for 2 bedrooms
13.200 VA for 3 bedrooms
- Genset : Full back up
- Metering : Individual KWH Meter for each unit

Value Added Features

- Cable TV : Outlets in living room
- Communication : 1 direct line installed per unit, outlet in the living room
- Safety Devices : Water sprinklers, fire alarm, hydrant system

Car Park : 1 space provided for each apartment

26

 SANUS TANAWI


 LIM MERRY



AD : 34.903.031.PP

(H-27)
AKTA NO. 11/2009



Rp. 17.500,-

AKTA JUAL BELI

Hrt/Julius
28-01-09

No. : 11 / 2009.-

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Kamis ----- tanggal 29 (duapuluh sembilan -----)
bulan ----- Januari ----- tahun 2009 (Dua ribu sembilan -
-----)

hadir dihadapan saya Nyonya ESTHER MERCIA SULAIMAN, Sarjana Hukum
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional tanggal 24-5-1994 nomor 35 - XI - 1994
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 ---
Jakarta Selatan dan berkantor di Menara Imperium Lantai 9 Suite D --
Jl.H.R.Rasuna Said Kav.1, Jakarta Selatan ----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :



1. Nyonya Doktoranda LIM MERRY, lahir di Teluk Pakeda, pada tanggal 10 Mei 1955, Warga Negara Indonesia, Swasta, ----- bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Kembangan Indah V G4/47, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 006, Kelurahan Kembangan - Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat; ----- Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 09.5208.500555.0293.
 2. Tuan LIE ERFURT CHANDRA PUTRA ASALI, lahir di Malang, pada tanggal 17 Juli 1963, Warga Negara Indonesia, Swasta, ----- bertempat tinggal di Jakarta, Permata Intan V Blok Z 5, -- Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Grogol ---- Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan; ----- Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 09.5305.170763.0779;
- 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 Selatan, yang anggaran ----- dasarnya dimuat dalam akta tanggal 02 Juli 1975, Nomor 4, -- dan dirubah dengan akta tanggal 11 September 1975, Nomor 15, keduanya dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, ----- Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari ---- Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat ----- Keputusannya tanggal 15 Maret 1976, Nomor Y.A.5/126/17, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ----- tanggal 19 Maret 1976, 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 --

Para penghadap dikenal oleh saya/⁰Penghadap
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal
yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Disahkan coretan.-

ttd.

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) _____

• 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 : -----

Disahkan coretan.-

ttd.

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 : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Z

Disahkan coretan.-

ttd.

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor 4669/XXIII/Karet Kuningan.

terletak di :

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta. ---
- Kabupaten/Kota : Jakarta Selatan. ---
- Kecamatan : Setiabudi. ---
- Desa/Kelurahan : Karet Kuningan. ---
- Jalan : Rumah Susun Hunian Setiabudi ---
Residences Jalan Karet Kuningan Lt.27 No.2708 ---

Jual beli ini meliputi pula :

hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama, dengan ---
nilai perbandingan proporsional 0,242598%, berdasarkan Gambar ---
Denah tanggal 03 Maret 2008 Nomor : 19204/2008, luas 76,5 M2 ---
(tujuh puluh enam koma lima meter persegi), yang didirikan ---
berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan tanggal ---
09 Desember 2005 Nomor 13730/IMB/2005. ---

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.593.534.200,-
(Limaratus sembilan puluh tiga juta limaratus tigapuluh empat-
ribu duaratus 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).

0

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

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

Dalam hal terdapat perbedaan luas dan nilai perbandingan proporsional atas obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi yang berwenang, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran dari instansi yang berwenang tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

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

Masing-masing pihak menjamin, mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan Pihak Pertama menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh Instansi yang berwenang atas permintaannya. Sehubungan dengan hal tersebut masing-masing pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.

Disahkan coretan dengan penggantian. --

ttd.

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

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas 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 _____

----- 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 -----

Bilamana terdapat tunggakan/kekurangan pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) atas Unit Rumah Susun Hunian SETIABUDI RESIDENCES tersebut yang terjadi sampai dengan tahun 2006 menjadi tanggung jawab Pihak Pertama untuk membayarnya termasuk denda-dendanya (Bilamana ada).

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 Jakarta Selatan. -----
 untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd. meterai ttd.

ttd.

1. (Dra.LIM MERRY) 2. (LIE ERFURT CHANDRA.P.A)
 a/n.PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL, Tbk

Persetujuan

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

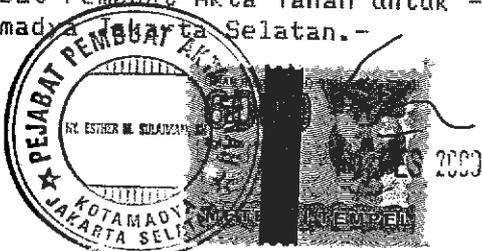
(PUSPA DEWI ANGGRAINI, SH, MKn)

(NUR ENDAH IRAWATI, SH)

berikan sebagai SALINAN oleh saya,
 Ny. ESTHER MERCIA SULAIMAN, SH., ---
 Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk ---
 Kotamadya Jakarta Selatan. ---

Pejabat Pembuat Akta Tanah

cap & ttd.



(Ny. ESTHER MERCIA SULAIMAN, SH)

Ny. ESTHER MERCIA SULAIMAN, SH. -