

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI APARTEMEN  
THE PEAK AT SUDIRMAN**

**TESIS**

**NASROKAH ERNAWATI, SH  
0906 582 910**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI APARTEMEN  
THE PEAK AT SUDIRMAN**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**NASROKAH ERNAWATI, SH  
0906 52910**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Nasroka Ernawati, SH**  
**NPM : 0906 582 910**  
**Tanda Tangan : **  
**Tanggal : 6 Juli 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Nasroka Ernawati, SH  
NPM : 0906 5829 10  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Apartemen  
The Peak At Sudirman

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., Mkn.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011



## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah saya panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga tugas akhir berupa tesis dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI APARTEMEN THE PEAK AT SUDIRMAN” ini akhirnya dapat terselesaikan. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Enny Koeswarni, SH, Mkn., selaku Dosen Pembimbing Tesis, terima kasih telah banyak membantu saya dalam memberikan bimbingan serta saran dan pengarahan yang sangat bermanfaat kepada saya selama proses penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmu dan pengetahuan selama saya mengikuti perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Mas Bowo dan Bapak Parman, yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
5. Khusus untuk suamiku, **Mas Andri** dan anak-anakku, **Hanin dan Iki**serta orang tua yang penulis cintai, yang telah memberikan doa, perhatian, kasih sayang, dukungan dan bantuan baik secara moril maupun materiil kepada saya.

6. Bapak Sutjipto, S.H, M.Kn dan Aulia Taufani, SH, yang telah memberikan ijin Penulis untuk belajar lagi di bangku kuliah Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Mbak Ade dan Jian, dari Apartemen The Peak At Sudirman, yang telah memberikan data-data yang penulis perlukan, sehingga tesis ini bisa selesai.
8. Teman-teman Kantor Notaris Sutjipto, SH, terutama Didik, Anita, Listy, Addo, Shanti, Imel, Hendro dan Anto, yang telah banyak membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini, serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
9. Teman-teman Angkatan 2009 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia terutama Masykur dan Cinde serta teman-teman lain yang tidak akan terlupakan dan tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.
10. Seluruh pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya mohon maaf atas segala kesalahan dan kekeliruan yang terdapat dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan sesuatu yang bernilai bagi para pembacanya.

Depok, 6 Juli 2011

Penulis

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

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nasroka Ernawati, SH  
NPM : 0906582910  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Apartemen The Peak At Sudirman**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari 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 : 6 Juli 2011  
Yang menyatakan,



**Nasroka Ernawati, SH**

## ABSTRAK

Nama : Nasroka Ernawati  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Apartemen  
The Peak at Sudirman

Tesis ini membahas mengenai tinjauan yuridis terhadap jual beli Apartemen The Peak at Sudirman. Dibahas mengenai telah dipenuhinya persyaratan administratif yang ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku dalam pembangunan Apartemen The Peak at Sudirman oleh pengembang PT Graha Tunas Mekar, perlindungan hukum terhadap para pembeli dengan adanya perbedaan luas antara luas yang tercantum di Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan luas yang tercantum di sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, juga mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan para pembeli Apartemen The Peak at Sudirman dengan adanya perbedaan luas tersebut.

Kata kunci :  
Apartemen The Peak at Sudirman

## ABSTRACT

Name : Nasroka Ernawati  
Study Program : Magister of Notary  
Title : Legal Review upon The Sale and Purchase of  
Apartement The Peak At Sudirman

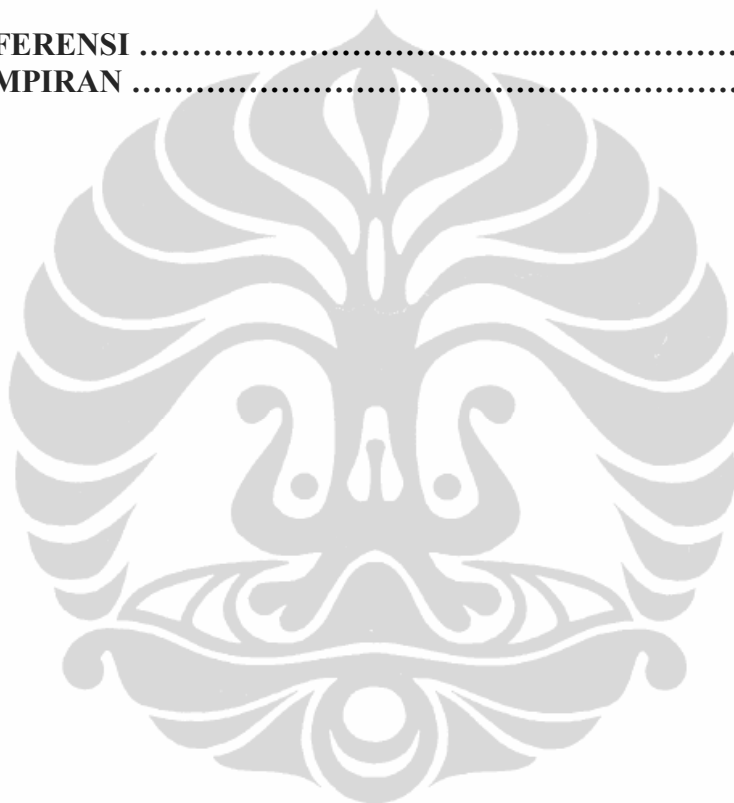
This thesis discusses about the the legal review of the sale and purchase of apartments at The Peak at Sudirman. It is discussed about the fulfillment of administrative requirements specified by the prevailing law regarding the construction of apartments at The Peak at Sudirman by the developer, PT Graha Tunas Mekar, the legal protection of the buyers, whose width area of the apartment as stated in the Strata Title Certificate is different with the width area stated in the binding sale and purchase agreement, as well as the legal action that can be filed by the buyers with such differences.

Keyword :  
The Peak At Sudirman Apartment

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	4
1.3 Metode Penelitian .....	4
1.4 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI</b>	
<b>APARTEMEN THE PEAK AT SUDIRMAN .....</b>	<b>9</b>
2.1 Teori Umum Tentang Rumah Susun .....	9
2.1.1 Rumah Susun .....	9
2.1.2 Satuan Rumah Susun (Sarusun) .....	12
2.1.3 Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama .....	13
2.1.4 Pertelaan .....	16
2.1.5 Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) .....	16
2.1.6 Akta Pemisahan .....	17
2.1.7 Izin Layak Huni .....	17
2.1.8 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun .....	18
2.1.9 Perhimpunan Penghuni (PP) .....	18
2.1.10 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga .....	19
2.2 Pembangunan Rumah Susun .....	20
2.2.1 Tujuan Pembangunan Rumah Susun .....	20
2.2.2 Status Hak Atas Tanah Untuk Pembanguna Rumah Susun .....	23
2.2.3 Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun .....	25
2.2.4 Jual Beli Satuan Rumah Susun .....	35
2.2.4.1 Tata Cara Pengalihan/Pemindahan Satuan Rumah Susun .....	35
2.2.4.2 Kewajiban Pengembang dalam Penjualan Satuan Rumah Susun .....	48
2.2.4.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	51
2.2.4.3.1 Pengertian Perjanjian .....	51
2.2.4.3.2 Syarat Sah Perjanjian .....	52
2.2.4.3.3 Unsur-Unsur Perjanjian dan Asas-asas Perjanjian .....	54

2.3	Analisa Permasalahan	58
2.3.1	Syarat Administratif Pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman .....	58
2.3.2	Perlindungan Hukum Terhadap Para Pembeli Apartemen The Peak At Sudirman yang memperoleh Luas Unit lebih kecil yang tidak sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	63
2.3.3	Upaya Hukum Para Pembeli The Peak At Sudirman	68
<b>BAB 3</b>	<b>Penutup</b> .....	71
3.1	Kesimpulan .....	71
3.2	Saran .....	72
	<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	74
	<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	77



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 LATAR BELAKANG**

Kebutuhan akan perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Menurut sebagian orang belumlah lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri, sehingga membawa konsekuensi akan semakin banyak rumah dibangun baik oleh Pemerintah maupun oleh pengembang swasta, termasuk pembangunan Apartemen.

Pada dasarnya pembangunan Apartemen yang sekarang dilaksanakan oleh Pengembang/Developer, harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah, yaitu syarat teknis dan syarat administratif. Syarat teknis mengatur antara lain tentang ruang, struktur, komponen dan bahan bangunan, kelengkapan rumah susun, kepadatan dan tata letak bangunan dan lain-lain, sedangkan syarat administratif pembangunan apartemen antara lain meliputi Izin lokasi, advice planning, izin mendirikan bangunan, izin layak huni dan sertipikat tanah dimana Apartemen akan dibangun. Pengurusan syarat-syarat administratif (izin-izin) tersebut dilakukan bersamaan dengan proses pembangunan Apartemen tersebut. Dimana pengurusan izin-izin tersebut seringkali mengalami kendala di lapangan, sehingga pembangunan telah selesai, akan tetapi syarat administratifnya belum didapat oleh Pengembang. Dengan demikian pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli unit Apartemen dari Pengembang kepada pembeli mengalami kelambatan, tidak sesuai dengan waktu yang dijadwalkan.

Meskipun demikian sampai saat ini animo masyarakat untuk memiliki Apartemen terus meningkat. Hal ini disebabkan pemasaran Apartemen yang begitu gencar, sehingga pembeli berlomba-lomba menghubungi Pengembang untuk membeli Apartemen.

Pada umumnya pemasaran Apartemen menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau



dipasarkan Pengembang kepada pembelinya. Begitu tendensiusnya pemasaran sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal pembeli telah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen dengan pengembang yang merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dengan pembeli dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual Apartemen kepada pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga jualnya kepada pengembang, atau bahkan sudah melakukan akad kredit dengan bank pemberi kredit pemilikan apartemen.

Untuk kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pengembang dengan pembeli apartemen, pihak yang lebih kuat kedudukannya, dalam hal ini pengembang, menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat (*standart form contracts*). Di dalam perjanjian standar tersebut sering dimuat klausula-klausula pengecualian (*exemption clause*) antara lain meniadakan tanggung jawab pengembang dalam hal terjadi perbedaan luas bangunan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan luas bangunan sebenarnya yaitu luas sesuai dengan pengukuran yang dilakukan oleh instansi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan setempat atau dalam hal terjadi keterlambatan penyerahan bangunan atau bahkan membebaskan pengembang dari klaim atas kondisi atau kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan janji yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sebaliknya bila pembeli terlambat membayar angsuran harga Apartemen, akan dikenakan penalti atau denda.

Adanya praktek jual beli apartemen yang masih dalam tahap pembangunan atau perencanaan dituangkan dalam dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukanlah merupakan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanyalah merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari yaitu untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan siap huni.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau disebut UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.<sup>1</sup>

Tidak jarang harga jual beli yang telah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada pembeli. Misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purna jual, adanya perbedaan luas unit dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa dan mengadakan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik kepada media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen, bahkan sampai ke Pengadilan.

Seringkali penyelesaian keluhan/komplain pembeli tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh pembeli, bahkan seringkali mengecewakan yang disebabkan dasar penyelesaian keluhan itu, adalah klausul-klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dan lebih menguntungkan pengembang.

Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen tersebut dibuat oleh pengembang, maka faktor subyektivitas pengembang sangat mempengaruhi dalam pemasukan kepentingan-kepentingannya. Sebaliknya, sulit bagi pembeli untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli meskipun telah ada Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Pada umumnya kontrak standar dibuat dan dipersiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukumnya (legal officer) pengembang dan pembeli tinggal menandatangani.

Disini pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang lebih besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden)<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Maria Sumardjono, "Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya : Ditinjau dari Segi Yuridis", Kertas Kerja untuk Diskusi Terbatas Development of Indonesia Consumer Protection Act (Comparative Study & Draft Evaluation), diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994

<sup>2</sup>Henry S Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik of Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda (Yogyakarta : Kanisius, 1992), hal 5 dan seterusnya.

Dalam mengatasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu, peran instrumen hukum administrasi Negara sangat diperlukan. Telah muncul desakan agar Pemerintah mulai membatasi penggunaan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian-perjanjian baku (kontrak standar) atas dasar kepentingan umum atau demi pemerataan. Pengaturan materi perjanjian tidak dapat semata-mata diserahkan kepada para pihak, tetapi perlu diawasi Pemerintah, misalnya semua perjanjian baku sebelum digunakan atau ditujukan kepada masyarakat banyak, harus diumumkan dalam Berita Negara atau didaftarkan di instansi yang berwenang. Diperlukan adanya Komisi Pengawas Perjanjian Baku (Kontrak Standar) di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang berfungsi melakukan pengawasan penggunaan perjanjian baku secara preventif.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan secara singkat tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam sebuah tesis dengan judul : “Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Apartemen The Peak At Sudirman”.

## **1.2 POKOK PERMASALAHAN**

1. Apakah syarat administratif pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli Apartemen The Peak At Sudirman yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
3. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh para pembeli/pemilik Apartemen The Peak At Sudirman

## **1.3 METODE PENELITIAN**

Untuk membahas permasalahan yang akan dikemukakan penulis di atas, maka metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penulis dalam penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Pendekatan ini dilakukan dengan mendekati masalah yang diteliti dengan menggunakan sifat hukum yang normatif<sup>3</sup>, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, pengkajian yang dilakukan hanyalah terbatas pada peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan masalah yang diteliti. Selanjutnya penelitian ini akan diuraikan secara deskriptif dengan menjelaskan, memaparkan, menggambarkan, dan menganalisa permasalahan<sup>4</sup>, seperti apa yang telah dikemukakan dalam perumusan masalah.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Jakarta Selatan khususnya pada Apartemen The Peak at Sudirman.

## 3. Jenis dan Sumber Data

### 3.1. Jenis data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Data Primer dan Data sekunder. Data Primer dalam penelitian ini terutama diperoleh melalui penelitian dari sumber-sumber yang terkait dengan Rumah Susun dengan cara mengadakan wawancara dengan pihak konsumen dan Pihak Pengembang, Kantor Pertanahan, Dinas Perumahan serta para ahli di bidang Perlindungan Konsumen.

Sedangkan Data Sekunder diperoleh dari bahan kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun dan Perlindungan Konsumen.

### 3.2. Sumber Data

---

<sup>3</sup>Haliman Hadikusuma, Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Hukum, (Bandung, Mandar Maju, 1995), Hal 60-63

<sup>4</sup>Soerjono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal. 9.

- 3.2.1. Bahan hukum primer berupa ketentuan perundang-undangan yang meliputi Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.
- 3.2.2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang ada hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat digunakan untuk membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku literatur, laporan, teori-teori dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan masalah.
- 3.2.3. Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus bahasa dan bibliografi<sup>5</sup>

#### 4. Alat Pengumpulan Data

##### 4.1. Studi kepustakaan/dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan cara mempelajari bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan pokok permasalahan, yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku dan artikel.

##### 4.2. Wawancara

Penulis akan melakukan wawancara dengan nara sumber, yaitu dengan pembeli Apartemen The Peak At Sudirman, Kantor Pertanahan dan Dinas Perumahan untuk mendapatkan keterangan yang lebih jelas mengenai permasalahan yang sebenarnya serta untuk mengetahui pendapat tentang permasalahan tersebut.

---

<sup>5</sup>Khudzaifah Dimiyati, dan Kelik Wardiono, Metode Penelitian Hukum, (Surakarta: Fakultas Hukum UMS, 2004), hal. 13.

## 5. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan oleh Penulis dalam penelitian ini, kemudian dianalisa dengan menggunakan metode analisis deduksi dengan metode pendekatan secara yuridis normatif, yaitu dengan melakukan inventarisasi hukum positif beserta perangkat-perangkat yang dapat membantu menafsirkan norma tersebut, kemudian mengungkapkan fakta-fakta yang telah diolah dan relevan dengan masalah yang dikaji. Tahap terakhir adalah menarik konklusi dengan melakukan perbandingan antara fakta-fakta atau data yang telah diolah dengan hukum positif, sehingga pada akhirnya dapat diketahui, bagaimanakah hukum yang secara faktual, mengatur masalah yang tengah diteliti.

## 6. Sifat Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penulisan dalam penelitian ini yang dilihat dari sudut sifatnya, menggunakan tipologi penelitian deskriptif analitis. Tujuan penelitian deskriptif analitis adalah menggambarkan mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek terhadap jual beli Apartemen The Peak At Sudirman. Penelitian dilakukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, supaya dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau membantu di dalam kerangka menyusun teori baru.<sup>6</sup> Dilihat dari sudut tujuannya, penulisan ini merupakan penelitian problem solution, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran pemecahan permasalahan. Penulisan penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan mengenai perlindungan hukum dan upaya hukum pembeli Apartemen The Peak At Sudirman yang memperoleh luas lebih kecil dan tidak sesuai dengan luas yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

---

<sup>6</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 10.

## 1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Pembahasan terhadap keseluruhan ini secara berturut-turut terdiri atas tiga bab, sebagaimana dapat dijelaskan sebagai berikut :

### BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisi Pertama mengenai latar belakang masalah; Kedua mengenai pokok permasalahan, Ketiga mengenai metode penelitian dan Keempat mengenai sistematika penulisan

### BAB 2 PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari sub-bab, yaitu Pertama mengenai teori umum tentang Rumah Susun; Satuan Rumah Susun; Tanah Bersama; Bagian Bersama; Benda Bersama; Pertelaan; Akta Pemisahan; Izin Layak Huni; Perhimpunan Penghuni; Kedua mengenai Pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman yang menguraikan mengenai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Ketiga mengenai Analisa pokok permasalahan yaitu : Apakah syarat administratif pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?; - Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli Apartemen The Peak At Sudirman yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?; -Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh para pembeli/pemilik Apartemen The Peak At Sudirman.

### BAB 3 PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran dari permasalahan yang menjadi objek penelitian.

## BAB 2

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI APARTEMEN THE PEAK AT SUDIRMAN

#### 2.1 Teori Umum tentang Rumah Susun

##### 2.1.1 Rumah Susun

Dalam Kamus Besar Indonesia, Rumah Susun diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat, terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga, serta disamakan artinya dengan flat<sup>7</sup>.

Sekarang ini pembangunan Rumah Susun di kota besar terus mengalami peningkatan pesat, khususnya yang saat ini tumbuh subur sebagai salah satu gaya hidup bagi kalangan menengah atas adalah hidup di pemukiman apartemen atau kondominium.

Kata kondominium berasal dari kata Latin 'Condominium' yang artinya hak milik bersama, yang pemiliknya disebut *condomius*, berarti kawan pemilik sedang tembok batas antar pekarangan bangunan, tanah dan lain-lain harus dianggap sebagai *condominal*.

Di negara-negara Eropa telah lama dikenal hak-hak dan kewajiban dalam bentuk pemilikan *condominium* tersebut. Demikian juga di Amerika Latin, terutama di Brasilia dan Chili, pengaturan tentang hal tersebut sudah lama dikenal pada sekitar tahun 1930 dan di seantero Amerika Latin sekitar akhir tahun 1940-an dan 1950-an. Dari pengertian *condominium* tersebut disamping dikenal adanya milik bersama, juga dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen.

---

<sup>7</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa, edisi keempat (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008) hal. 1188



Perkataan ‘apartemen’ yang disebut-sebut dalam pembicaraan ini dalam bahasa Belanda disebut ‘appartement’ atau “appartement’. Orang Inggris menyebutnya ‘apartment’, sedangkan oleh orang Perancis biasa dikatakan ‘appartement’. Itu semuanya dalam bahasa nasional kita diartikan bagian dari tempat kediaman, berupa kamar, ruang atau bilik atau flat atau flatgebouw: gedung bertingkat.

Antara rumah susun dengan apartemen pada dasarnya adalah sama, yaitu bangunan bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan yang dapat dimiliki secara terpisah. Tetapi dari kenyataan yang ada dalam praktek terdapat beberapa perbedaan rumah susun dengan apartemen atau kondominium, yaitu:

- a. Pada rumah susun jelas selalu berupa dan berfungsi sebagai rumah, artinya tempat tinggal atau tempat hunian. Sedangkan apartemen artinya terpisah sehingga apartemen secara harafiah atau nominalis berarti ruang-ruang yang terpisah pisah, istilah “apartemen” tidak secara tegas menyatakan fungsinya.
- b. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen sedangkan apartemen belum tentu merupakan rumah susun.
- c. Pemilik satuan rumah susun memegang atau mempunyai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan Pemilik (satuan) apartemen memegang atau mempunyai hak apartemen.

Pembangunan rumah susun atau apartemen atau kondominium, khususnya di Jakarta, pada awal dasawarsa 90an telah tumbuh bagaikan jamur di musim hujan. Bisnis apartemen tampaknya sangat menjanjikan keuntungan, sehingga para Pengusaha seperti berlomba mendirikan bangunan bertingkat itu.

Suasana kompetisi mengejar konsumen tidak jarang menimbulkan berbagai dampak yang kurang baik bagi kedua belah pihak, baik dari segi pertimbangan bagi konsumen yang ingin membeli satuan rumah susun atau istilah asingnya strata title atau kondominium unit, maupun bagi Perusahaan atau Developer itu sendiri.

Pembangunan rumah susun atau apartemen merupakan sesuatu hal yang sifatnya baru bagi bangsa Indonesia. Untuk itu diperlukan adanya dukungan peraturan hukum yang secara khusus mengatur tentang rumah susun atau apartemen yang dapat melindungi konsumen di satu pihak, dan di lain pihak dapat memudahkan Developer dalam memasarkan bisnis propertinya itu.

Untuk Indonesia, pengaturan rumah susun ini baru ada pada tahun 1985, yaitu dengan diterbitkannya suatu undang-undang yang secara tegas memungkinkan apa yang hingga pada waktu itu diragukan perwujudannya. UU itu adalah UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (LN 1988-75; TLN 3317) (UURS). Kemudian diterbitkan peraturan-peraturan pelaksanaannya, diantaranya adalah:

- a. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN 1988-7; TLN 3372).
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian dan Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Perbuatan Buku-Tanah serta penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Menurut ketentuan Pasal 24 UU No.16 Tahun 1985, dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan keperluan lain seperti perkantoran, pertokoan dan lain-lainnya. Demikian juga dalam ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun, yang terdiri atas Satuan Rumah Susun mewah, seperti yang banyak sekarang ini di Jakarta.

Sebelum menguraikan garis besar dari hal-hal yang esensial dalam rumah susun, terlebih dahulu dirumuskan pengertian dari Rumah Susun itu sendiri. Menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, Rumah Susun adalah:

*"Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan , yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama" (Pasal 1 angka 1 UU No. 16 Tahun 1985).*

Dalam penjelasan UURS diuraikan bahwa :

*"Pengertian Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertical 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 perorangan."*

Dengan demikian Rumah Susun yang dimaksud dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.<sup>8</sup>

### **2.1.2 Satuan Rumah Susun (Sarusun)**

Satuan Rumah Susun adalah merupakan bagian yang utama dari sistem rumah susun bagi pemiliknya, dimana tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum. Dengan demikian karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat dari satuan rumah susun adalah harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual, tanpa mengganggu orang lain dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain.

---

<sup>8</sup> Arie S.Hutagalung, "Condominium dan Permasalahannya, (Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003) hal.14

Satuan rumah susun adalah bagian dari bangunan gedung bertingkat yang memenuhi persyaratan tertentu sebagai bagian dari bangunan gedung bertingkat, dalam praktek disebut unit apartemen, jika rumah susunnya adalah untuk fungsi hunian atau disebut apartemen atau flat atau unit ruang perkantoran, jika rumah susunnya adalah untuk fungsi kegiatan perkantoran<sup>9</sup>

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dapat dilihat dari Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya. Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, yang dihitung berdasarkan luas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dibagi dengan jumlah luas satuan rumah susun secara keseluruhan.

Adapun syarat teknis yang harus dipenuhi untuk Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut :

- a. Harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus diatur dan dikoordinasikan agar dapat mewujudkan suatu keadaan yang menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatannya sehari-hari, misalnya mempunyai batas-batas yang jelas, memperoleh pencahayaan yang cukup dan alami dan lain-lain.
- b. Harus dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari, misalnya, tidur, makan, mandi dan lain-lain.

### **2.1.3 Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama**

#### **- Bagian Bersama**

---

<sup>9</sup> Sunaryo Basuki, *Aspek Hukum Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, Bahan Kuliah Hukum Agraria, Bagian kedua, Pendidikan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. (Pasal 1 ayat 4 UURS).

Bagian-bagian bersama ini merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan, sehingga tidak dapat dihaki dan dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun.

Jadi bagian bersama ini merupakan bagian dari rumah susun yang melekat pada konstruksi rumah susun yang berupa struktur rumah susun atau fasilitas yang ada di atas/di dalam rumah susun pada satuan lingkungan rumah susun, yaitu berupa :

- a. Konstruksi:
  - a) Pondasi
  - b) Kolom, balok struktur, plat lantai
  - c) Tembol pemisah antara bagian perseorangan dan bagian bersama
  - d) Atap beton dan baja
  - e) Dinding kaca dan jendela
- b. Kelengkapan rumah susun, antara lain berupa :
  - a) Alat transportasi bangunan, yaitu pintu, lift dan tangga darurat
  - b) Penangkal petir, sistem pemadam kebakaran dan perlengkapannya, yaitu sprinkler, hidran, fire extinguisher
  - c) Jaringan listrik
  - d) Genset dan perlengkapannya
  - e) Jaringan air bersih dan perlengkapannya
  - f) Jaringan telepon dan perlengkapannya
  - g) Sietem ventilasi udara mekanik
  - h) Sistem keamanan dan perlengkapannya, dan lain-lain
- c. Utilitas lingkungan
  - a) Lampu taman
  - b) Saluran/drainage air hujan
  - c) Bak control air hujan
  - d) Pilar hidran

- d. Fasilitas Rumah Susun, antara lain berupa :
  - a) Lobby utama
  - b) Gudang
  - c) Parkir basement
  - d) Musholla, Taman Kanak-kanak, toilet
  - e) Lapangan basket, tennis, kolam renang, jogging track
  - f) Ruang M&E, ruang control dan ruang sampah
  - g) Minimarket, laundry
- e. Prasarana lingkungan :
  - a) jalan sekitar bangunan
  - b) Areal parkir
  - c) Ramp

- **Benda Bersama**

Menurut Pasal 1 ayat 5 UURS, benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama.

Benda bersama melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya dan terletak diluar bangunan rumah susun yang terdapat di atas tanah bersama sebagai satu lingkungan yang merupakan fasilitas lingkungan rumah susun secara keseluruhan, yaitu : pasarana lingkungan, antara lain : pintu gerbang, pagar keliling, lampu taman dan pos jaga.

- **Tanah Bersama**

Pasal 1 ayat 6 UU Rumah Susun menetapkan bahwa tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan. Sedangkan Pasal 7 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. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tanah bersama dengan batas-batasnya yang jelas, yang dibuktikan dengan sertipikat atas tanah di mana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan lingkungan Rumah Susun.

#### 2.1.4 Pertelaan

Berisi uraian dalam bentuk tulisan atau gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas-batas horisontal maupun vertikal, bagian bersama, benda-benda bersama dan tanah bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional masing-masing satuan rumah susun.

Pertelaan ini mempunyai arti penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Dari pertelaan ini akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

Pertelaan merupakan penjelasan mengenai batas-batas dalam rumah susun dan lingkungannya yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang kemudian disahkan oleh instansi yang berwenang.

#### 2.1.5 Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)

Besarnya nilai kepemilikan pemegang hak milik atas satuan rumah susun terhadap tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama dinyatakan dengan Nilai Perbandingan Proporsional.

Nilai Perbandingan Proporsional berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dibagi jumlah luas Satuan Rumah Susun secara keseluruhan.

Jadi NPP masing-masing SRS dirumuskan sebagai berikut :

$$NPP S_n = \frac{L.S_n}{T.L_s} \times 100\%$$

Keterangan :

- Sn : Satuan Rumah Susun (unit SRS)
- L.Sn : Luas Satuan Rumah Susun
- T.Ls : Total luas satuan rumah susun yang ada pada Bangunan

Perhitungan NPP terhadap tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama tiap-tiap SRS oleh penyelenggara pembangunan biasanya dinyatakan dalam bentuk tabel sebagai lampiran pertelaan.

Dari NPP ini pemilik Satuan Rumah Susun dapat mengetahui berapa Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang dapat dimilikinya, disamping bagian Satuan Rumah Susun efektif yang dimilikinya.

#### **2.1.6 Akta Pemisahan**

Penyelenggara rumah susun wajib mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya. Hal ini juga diuraikan dalam Pasal 7 ayat 3 UURS jo Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988.

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Pertelaan dan Akta Pemisahan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dan harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II setempat kecuali untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Akta Pemisahan disahkan oleh Gubernur. Setelah disahkan oleh Pemerintah Daerah, Akta Pemisahan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Akta Pemisahan beserta lampiran-lampirannya merupakan dasar penerbitan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

#### **2.1.7 Izin Layak Huni**

Izin Layak Huni adalah izin yang akan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur,



konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (Penjelasan Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, serta syarat untuk dapat dijualnya Satuan Rumah Susun untuk dihuni. Adapun tata cara untuk memperoleh izin layak huni diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

### **2.1.8 Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Berarti sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri dari :

- a Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas hak Tanah Bersama;
- b Gambar Denah Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Satuan Rumah Susun yang dimilikinya;
- c Pertelaan mengenai besarnya hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang bersangkutan.

Sertipikat HMASRS inilah yang merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan seseorang terhadap Satuan Rumah Susun.

Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk pertama kali terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual kepada pembeli.

Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka sertipikat hak atas tanah bersama (sertipikat induk) harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah dan di dalam buku tanah maupun sertipikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

### **2.1.9 Perhimpunan Penghuni (PP)**

Perhimpunan Penghuni merupakan perhimpunan para penghuni dan pemilik Satuan Rumah Susun sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Setiap penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat di dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang ada pada rumah susun yang bersangkutan. Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Rumah Susun menetapkan bahwa Penghuni Rumah Susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang akan mengatur dan mengurus kepentingan bersama. Perhimpunan Penghuni yang telah dibentuk itu diberi kedudukan sebagai badan hukum (ayat 2), dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Berdasarkan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik.

Dibentuknya Perhimpunan Penghuni dimaksudkan untuk mengatur penghunian dan pengelolaan Rumah Susun. Dimana tugas dan wewenang pengelolaan oleh PP antara lain meliputi penggunaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dalam menjalankan/menyelenggarakan tugas dan wewenangnya tersebut PP dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola, sedangkan dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan Rusun tersebut diperoleh dari pemungutan iuran para penghuninya.

Pembentukan PP juga berlaku untuk rumah susun non hunian yang digunakan untuk perkantoran, tempat usaha seperti mall, pertokoan dan kios, karena penghuni meliputi pula mereka yang menggunakan atau memanfaatkan satuan rumah susun tersebut, baik perorangan maupun badan hukum.

Adapun yang dapat menjadi anggota PP adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun, baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya, seperti sewa menyewa.

#### **2.1.10. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga**

Berdasarkan Pasal 71 UURS menyebutkan bahwa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni.

Anggaran Dasar adalah anggaran dasar PP termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh pihak pertama sebagai pengelola sementara sampai dengan saat PP terbentuk sah.

Adapun Anggaran Rumah Tangga adalah anggaran rumah tangga termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh pihak pertama sebagai pengelola sementara sampai dengan saat PP terbentuk sah.

Jadi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga merupakan pedoman bagi setiap penghuni/pemilik yang memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota PP serta tata tertib penghunian.

## **2.2 Pembangunan Rumah Susun**

Rumah susun yang dikembangkan oleh PT Graha Tunas Mekar ini, berlokasi di DKI Jakarta yaitu di Jalan Raya Setiabudi/Setiabudi Barat, Jakarta Selatan. Rumah Susun tersebut dikenal dengan “The Peak At Sudirman” (“The Peak”).

### **2.2.1 Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar setiap warga Negara Indonesia.

Perumahan merupakan masalah nasional, oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang semakin meningkat perlu ditangani secara mendasar dan menyeluruh, terarah dan terpadu. Akan tetapi mengingat keterbatasan kesediaan lahan yang semakin langka, terutama di daerah perkotaan, dengan kompleksitas permasalahan yang ada ditambah laju urbanisasi mencapai 4,4% per tahun membuat kebutuhan perumahan perkotaan semakin meningkat, hal ini mendorong masyarakat yang berpenghasilan menengah bawah tinggal di kawasan pinggiran, jauh dari tempat kerja, yang menyebabkan biaya transportasi meningkat dan produktivitas masyarakat menurun.

Untuk itu Pemerintah mengembangkan pembangunan hunian secara vertikal, berupa Rumah Susun (Rusun). Dengan pembangunan Rusun di pusat-pusat kota, diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana Sarana Umum yang lebih efisien dan efektif. Sehingga pembangunan Rusun juga merupakan salah satu alternative pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman .

Pembangunan Rusun juga merupakan salah satu pembaruan bagi penduduk kota, terutama kota metropolitan dengan masalah jumlah penduduk yang bertambah cepat, sementara jumlah perumahan bergerak lambat. Untuk itu prioritas utama pembangunan Rusun ditujukan di kota-kota dengan tingkat urbanisasi dan kekumuhan yang tinggi, antara lain Medan, Batam, Palembang, Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Makasar dan Banjarmasin.

Landasan hukum yang berlaku saat ini bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia adalah UU No. 16/1985 yang diundangkan dan berlaku mulai tanggal 31 desember 1985. UU No. 16/1985 hanya menetapkan ketentuan-ketentuan pokok mengenai rumah susun, sedangkan sebagai peraturan pelaksanaan dari UU No. 16/1985 telah pula ditetapkan PP No. 4/1988, yang memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum rumah susun.

Latar belakang dikeluarkannya UU Rusun tersebut adalah untuk menjamin dan mengusahakan rakyat agar dapat memiliki tempat tinggal, yang dimaksud adalah Rusun, sedangkan tujuan pembangunan rumah susun menurut arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam UU No. 16/1985 adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang, untuk meremajakan daerah-daerah kumuh, mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan, dan untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Ibid., Hal. 20

Pada saat ditetapkan UU No 16/1985 , pembangunan rumah susun ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, hal mana dinyatakan didalam pasal 3 UU No. 16/1985 dan lebih ditegaskan lagi didalam penjelasan umum UU No. 16/1985 bahwa golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki satuan rumah susun, mendapatkan prioritas dan kemudahan-kemudahan, baik langsung, maupun tidak langsung agar harganya dapat terjangkau.

Meskipun pembangunan rumah susun, sebagaimana disebutkan diatas, ditujukan terutama untuk hunian, khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah dan berfungsi untuk memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, untuk itu ketentuan-ketentuan didalam UU No. 16/1985 dengan penyesuaian menurut kepentingannya juga diberlakukan untuk rumah susun bukan hunian terutama Pasal 24.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 7 PP No. 4/1988, penggunaan rumah susun selain untuk hunian, juga untuk non hunian, dimana penggunaan rumah susun untuk non hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan. Adapun didalam pasal 1 angka 4 PP No. 4/1988, kesatuan sistem pembangunan diartikan sebagai pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda, baik untuk hunian, maupun bukan hunian secara mandiri, maupu terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan. Dengan pembangunan secara mandiri, dimaksudkan adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan untuk tempat hunian saja atau untuk bukan hunian saja. Sedangkan, dengan pembangunan secara terpadu, dimaksudkan adalah pembangunan rumah

susun dalam satu lingkungan yang digunakan dengan cara campuran satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk bukan hunian.

Sebagaimana ditentukan dalam pasal 5 ayat ( 2 ) UU NO. 16/1985, 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. Akan tetapi pada kenyataan sekarang ini, yang lebih banyak berperan aktif didalam pembangunan rumah susun adalah pengembang dari kalangan badan usaha milik swasta. Namun, para pengembang dari kalangan badan usaha milik swasta ini cenderung lebih banyak membangun rumah susun yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat menengah dan atas, dikarenakan penjualan satuan rumah susun yang harganya ditujukan bagi golongan masyarakat menengah dan atas ini diperhitungkan dapat lebih memberikan keuntungan dari sisi bisnisnya.

Dari sisi peruntukannya, semakin banyak pengembang yang membangun rumah susun tersebut dengan menggabungkan rumah susun untuk hunian dan non hunian didalam satu kawasan. Hal ini tentunya juga didorong oleh minat pasar / masyarakat yang semakin meminati membeli satuan rumah susun dikawasan rumah susun dengan peruntukan campuran (Mixed-Use), yang mengusung konsep one stop Living. Oleh Sunaryo Basuki, S.H., kawasan rumah susun yang dibangun dengan peruntukan campuran (Mixed-use) ini disebut dengan super block.<sup>11</sup> Bahkan, kelengkapan area perkantoran, Mal, Hotel, dan fasilitas lainnya didalam satu kawasan rumah susun terpadu dengan konsep one stop living tersebut merupakan promosi yang dapat menaikkan harga jual satuan rumah susun.

Disisi lain dengan adanya krisis ekonomi, maka mengakibatkan minat konsumen menurun dan memaksa pengembang untuk merubah sistem Sarusun menjadi sistem sewa, sehingga peruntukan dan penggunaan yang semula Rusun menjadi Service Apartmen atau bahkan menjadi hotel.

---

<sup>11</sup> Basuki, OP . Cit.

### 2.2.2 Status Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Bedasarkan pasal 7 UU No. 16/1985, Rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, atau hak pengelolaan.

Dengan demikian tanah hak apa yang akan digunakan untuk membangun Rumah Susun tergantung pada status hukum penyelenggara pembangunan dan kepada siapa satuan rumah susun tersebut akan dijual.

Adapun yang diperbolehkan membeli dan menjadi pemegang HMSRS adalah mereka yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah dimana rumah susun itu dibangun.

Dengan demikian, jika status tanah dimana rumah susun dibangun adalah Hak Milik, maka yang boleh menjadi pemilik satuan rumah susunnya hanya perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk berdasarkan Peraturan nomor 38 tahun 1963, antara lain : bank-Bank Pemerintah, Koperasi Pertanian, Badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial. Jika status tanahnya Hak Guna Gangunan, maka yang boleh memiliki adalah warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Jika status tanahnya Hak Pakai, maka HMSRS dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, orang asing yang menjadi penduduk Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sedangkan secara yuridis rumah susun boleh dibangun diatas tanah Hak Pengelolaan, dan yang mempunyai wewenang untuk membangun rumah susun diatas tanah Hak Pengelolaan hanya subyek hukum hak pengelolaan yang bersangkutan, yaitu perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah. Namun demikian, pada saat satuan rumah susunnya akan dijual setelah rumah susun selesai dibangun, maka pengembang wajib menyelesaikan dahulu status tanah yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, sebagai bagian dari Hak

Pengelolaan yang dibangun rumah susun di atasnya. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli Sarusun.

### **2.2.3 Persyaratan Teknis Dan Administratif Pembangunan Rumah Susun**

#### Persyaratan-persyaratan teknis

Salah satu hal yang harus dipenuhi dan ditaati oleh para pengembang pembangunan rumah susun, baik rumah susun yang dibangunnya itu untuk hunian atau untuk non hunian secara mandiri atau terpadu, yaitu bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 UU No 16/1985. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa (*landed*), karena rumah susun nantinya akan dihuni oleh banyak orang, sehingga keselamatan bangunan, keamanan, dan ketentraman, ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya harus dijaga.

Adapun persyaratan teknis menurut UU No. 16/1985 adalah antara lain mengenai stuktur bangunan, komponen dan bahan bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Sedangkan di dalam peraturan pelaksanaannya, yaitu PP No. 4/1988, persyaratan teknis pembangunan rumah susun diuraikan dalam pasal 11 sampai dengan pasal 29.

Persyaratan teknis yang wajib dipatuhi pengembang dalam pembangunan rumah susun adalah antara lain sebagai berikut:

1. Persyaratan teknis mengenai ruang (Pasal 11 PP No. 4/1988) adalah :
  - a. Bahwa ruang yang dipergunakan unuk 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;
- b. Dalam hal hubungan langsung atau tidak langsung tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan digunakan.
2. Persyaratan teknis mengenai struktur, komponen dan bahan bangunan (Pasal 12 dan 13 PP No. 4/1988) adalah:
    - a. Bahwa rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai standar yang berlaku;
    - b. Struktur komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap beban mati, beban bergerak, gempa, hujan, dan banjir, kebakaran dalam jangka waktu diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan, daya dukung tanah, kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal, serta gangguan atau perusak lainnya.
  3. Persyaratan teknis mengenai kelengkapan rumah susun (Pasal 14 dan 15 PP No. 4/1988) adalah :
    - a. Bahwa 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 *escalator*, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/system alarm,

- pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, serta tersedianya generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.
- b. Kelengkapan-kelengkapan tersebut diatas harus ditempatkan sedemikian sehingga terlindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.
4. Persyaratan teknis mengenai satuan rumah susun (Pasal 16, 17, 18 dan 19 PP No. 4/1988) :
- a. Bahwa satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggung-jawabkan, dan 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-harinya;
  - b. Bahwa satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, diatas atau dibawah permukaan tanah, atau sebagian dibawah dan sebagian diatas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai yang telah direncanakan.
5. Persyaratan teknis mengenai bagian bersama dan benda bersama (Pasal 20 dan Pasal 21 PP No. 4/1988) :
- a. Bahwa bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari, baik dalam hubungan dengan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan;
  - b. Bahwa benda bersama harus mempunyai dimensi lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan yang 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.

6. Persyaratan teknis mengenai kepadatan dan tata letak bangunan (Pasal 23 dan Pasal 24 PP No. 4/1988):

- a. Bahwa kepadatan bangunan dalam lingkungan harus diperhitungkan supaya dicapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dan dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya;
- b. Bahwa tata letak bangunan harus diatur sedemikian rupa, sehingga menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari, dan dengan tetap keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan, dan
- c. Bahwa tata letak bangunan 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. Persyaratan teknis mengenai prasarana lingkungan ( Pasal 25 dan Pasal 26 PP No. 4/1988) :

- a. Bahwa lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik kedalam maupun keluar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir;
- b. Bahwa prasarana lingkungan rumah susun harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi

kejadian yang membahayakan, serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup;

- c. Bahwa lingkungan rumah susun harus dilengkapi juga dengan prasarana utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun, yang 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 septic yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah ke dalam septic tank dalam lingkungan;
  - d) Tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah kota, dengan harus memperhatikan factor-faktor kemudahan pengangkutannya, 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 keperluan.
8. Persyaratan teknis mengenai fasilitas lingkungan ( Pasal 27 PP No. 4/1988):
- a. Bahwa harus disediakan ruangan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain anak-anak;
  - b. Bahwa untuk suatu jumlah tertentu satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian didalam lingkungan rumah susun harus disediakan ruangan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari;

Semua persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan teknis tersebut diatas berdasarkan Pasal 29 PP nomor 4/1988 Bab III Bagian Kedua diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum dan harus sesuai dengan rencana tata kota. Pengaturan secara detail yang dijadikan pedoman persyaratan teknis bangunan gedung dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006.

#### Persyaratan administratif

Dalam UU No. 16 16/1985, yang dimaksud dengan persyaratan administratif adalah persyaratan dalam pembangunan rumah susun yang harus berdasarkan pada perizinan yang diberikan Pemerintah, antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangun perumahan/pengembang, izin lokasi, IMB dan izin layak huni serta sertifikat tanah Rumah Susun tersebut. Dan dalam PP No. 4/1988, persyaratan administratif pembangunan rumah susun diuraikan dalam pasal 30 sampai dengan pasal 37.

Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 6 ayat 1 UU No. 16/1985 dan Pasal 1 angka 6 PP No. 4/1988 persyaratan administratif yang wajib dipatuhi untuk dimohonkan dan diperoleh

pengembang dalam pembangunan rumah susun adalah antara lain sebagai berikut:

a. Perizinan usaha dari perusahaan pengembang Rusun

Perizinan ini antara lain meliputi Anggaran Dasar perusahaan pengembang (Developer) tersebut yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM.

b. Izin lokasi

Untuk dapat membangun Rusun pengembang harus menyediakan tanah tempat dimana Rusun akan dibangun. Untuk itu pengembang harus terlebih dahulu memperoleh izin lokasi ke Pemerintah Daerah, dengan melampirkan :

- a) Akta pendirian perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM;
- b) Nomor Pokok Wajib Pajak;
- c) Gambar kasar atau sketsa tanah;
- d) Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah;
- e) Pernyataan kesediaan untuk memberikan ganti rugi diatas materai atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan tersebut;
- f) uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai dengan Analisis Dampak Lingkungan.

c. Izin Mendirikan Bangunan

Setelah Izin Lokasi diperoleh, maka langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan:

- a) Sertipikat hak atas tanah;
- b) Fatwa peruntukan tanah (*advice planning*), yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sepadan bangunan;

- c) Rencana tapak (*site plan*), yaitu rencana tata letak bangunan;
- d) Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan 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; serta
- g) Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Setelah itu pengembang wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing Sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya. (Pasal 31 PP No. 4/1988).

Dalam hal terjadi perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun, maka perubahan tersebut harus mendapat izin dan pengesahan kembali terlebih dahulu dari pemerintah daerah.

#### d. Izin Layak Huni

Apabila pengembang telah menyelesaikan pembangunan, maka pengembang wajib mengajukan permohonan izin layak huni kepada Pemerintah Daerah dan Pemerintah Daerah akan memberikan izin layak huni setelah mengadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang ditentukan dalam IMB.

Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta), mengenai rumah susun berlaku ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 tahun 1991 ( selanjutnya akan disebut “Perda DKI Jakarta No. 1/1991” ), yang merupakan peraturan pelaksanaan PP No. 4/1988. Namun, dalam pelaksanaan penerapannya tetap tunduk pada peraturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yang telah ada.

Undang-undang tentang perumahan dan pemukiman yang kemudian ada adalah undang-undang Nomor 4 tahun 1992, yang menurut Prof.Dr.AP Parlindungan, S.H., seharusnya undang-undang tentang perumahan dan pemukiman ada dan diundangkan lebih dahulu dari pada undang-undang rumah susun.<sup>12</sup>

Menurut hemat penulis, pendapat tersebut benar, karena rumah susun merupakan bentuk khusus dari perumahan dan pemukiman, sehingga peraturan mengenai rumah susun seharusnya mengacu dan berpangkal pada peraturan umum yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman yang sudah ada terlebih dahulu. Namun, dikarenakan ada kekhususan tertentu pada rumah susun, maka diperlukan untuk mengaturnya lebih lanjut dalam suatu peraturan tersendiri yang mengatur khusus mengenai rumah susun sesuai rencana tata ruang pemerintahan daerah dimana rumah susun dibangun.

Kekhususan rumah susun dibandingkan dengan rumah biasa, misalnya dalam hal pembangunannya yang lebih kompleks dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa (*landed*), baik dari segi perencanaan, maupun pengerjaannya. Didalam hal penghunian rumah susunnya,

---

<sup>12</sup> A P Parlindungan, *Komentar atas undang-undang perumahan dan pemukiman dan undang-undang rumah susun*. Cet. II, ( Bandung: Mandar Maju, 2001 ), Hal. 195



kebebasan penghuni rumah susun untuk melakukan renovasi, misalnya, tidak dapat seleluasa dibandingkan bila ia akan merenovasi rumah biasa, karena, didalam satuan rumah susunnya terdapat kolom, balok, dinding, dan didalam dinding terdapat antara lain instalasi jaringan air, telekomunikasi, listrik, gas, dan lainnya yang merupakan bagian bersama yang menjadi hak bersama dari seluruh penghuni rumah susun.

Disamping itu, sebelum undang-undang tentang perumahan pemukiman Nomor 4 Tahun 1992 ini diundangkan, peraturan mengenai perumahan yang dijadikan landasan bagi penetapan undang-undang rumah susun adalah peraturan pemerintah pengganti undang-undang Nomor 6 tahun 1962 tentang pokok-pokok perumahan, yang telah ditetapkan sebagai undang-undang dengan undang-undang Nomor 1 tahun 1994. peraturan mengenai perumahan yang disusun pada tahun 1992 tersebut tentunya sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kenyataan dipraktek lapangannya pada waktu undang-undang rumah susun diundangkan pada 31 desember 1985, dan mungkin sudah banyak ketentuan didalam peraturan perumahan tersebut yang sudah menjadi tidak relevan lagi untuk digunakan sebagai salah satu landasan penyusunan undang-undang rumah susun pada 17 tahun kemudian.

Perda DKI Jakarta No. 1/1991 mengatur permasalahan tentang rumah susun yang dibangun dan berlokasi di DKI Jakarta. Pokok-pokok pengaturan yang terdapat didalamnya meliputi mengenai kebijaksanaan peraturan dan pembinaan rumah susun, wewenang dan tanggung jawab penyusunan program pembangunan rumah susun, jenis-jenis penggunaan rumah susun, persyaratan administratif dan teknis pembangunan rumah susun, pemilikan satuan rumah

susun, penghunian dan pengelolaan satuan rumah susun, serta pengawasan atas pelaksanaan perda ini .

Di dalam perda DKI Jakarta No. 1/1991 ini ditegaskan bahwa tata cara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana kota, IMB, izin layak huni, pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya ditetapkan oleh gubernur kepala daerah DKI Jakarta.

Persyaratan administratif bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan kepemilikan bangunan gedungnya maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah mendapatkan persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung. Sedangkan, persyaratan teknis bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui dengan jelas persyaratan teknis yang harus dipenuhinya didalam mendirikan bangunan gedung, sehingga dari bangunan gedung tersebut dapat dijamin keselamatan pengguna dan lingkungannya; dapat ditempati dengan aman, sehat, dan nyaman. Dengan demikian secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, produktif, dan serasi serta selaras dengan lingkungannya.

## **2.2.4 Jual Beli Satuan Rumah Susun**

### **2.2.4.1 Tata Cara Pengalihan/pemindahan Satuan Rumah Susun**

Satuan rumah susun yang telah dibangun, sebagaimana ditentukan dalam pasal 18 ayat (1) UU No.16/1985, dapat dijual untuk dihuni setelah mendapatkan izin layak huni dari Pemerintah Daerah, dan disamping itu sertipikat seluruh satuan rumah susun sudah terbit atas nama pengembang. Untuk itu Prof. Boedi Harsono menegaskan bahwa satuan rumah susun-satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan segala bagian serta peralatan perlengkapannya sudah selesai seluruhnya,sesuai dengan IMB yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.<sup>13</sup>

Tujuan penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah untuk menjamin asanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun.

Jual beli Satuan Rumah Susun dari pengembang kepada para pembeli merupakan perbuatan hukum pemindahan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) dari pengembang kepada pembeli dan pelaksanaannya harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun tersebut berada. Karena pengalihan hak tersebut merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, maka HMSRS tersebut beralih kepada pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT. Setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli antara pengembang dengan pembeli maka akta PPAT tersebut harus didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk memenuhi syarat publisitas. Pendaftaran dilakukan dengan pencatatan dalam buku tanah dan sertipikat atas nama pembeli, sebagai pemilik baru satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai tanda bukti kepemilikannya.

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, jilid I – Hukum Tanah Nasional, cet .11, (Jakarta: Djabatan, 2007), hal. 360

HMSRS dapat juga beralih dengan cara pewarisan, dimana karena hukum HMSRS beralih dengan meninggalnya pemilik HMSRS. Karena terjadinya secara hukum, maka peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta PPAT. Pendaftaran peralihan haknya cukup dilakukan berdasarkan surat keterangan kematian pemilik Sarusun, surat wasiat dan surat keterangan waris.

Apabila pengalihan HMSRS tersebut terjadi karena Lelang eksekusi, maka tidak diperlukan PPAT lagi, akan tetapi cukup dengan Berita Acara Risalah Lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang, dan diikuti dengan pendaftaran pengalihan hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat.

Pembeli, sebagai pemegang HMSRS, selain memiliki secara individual satuan rumah susun yang dibelinya, ia juga memiliki hak bersama atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, pembeli satuan rumah susun harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama tersebut. Jadi, sebagaimana telah diuraikan diatas, apabila tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Milik, maka yang boleh membeli satuan rumah susun tersebut hanya perorangan Warga Negara Indonesia dan badan hukum-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan Hak Milik, jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Guna Bangunan, yang boleh membeli adalah selain perorangan yang berkewarganegaraan Indonesia, juga badan hukum-badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Pakai, maka orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dimungkinkan untuk membeli dan memiliki satuan rumah susun.

Setelah kegiatan pembangunan rumah susun diselesaikan oleh pengembang, maka pengembang wajib mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah setempat untuk memperoleh izin layak huni bagi rumah susun yang dibangunnya.

Izin layak huni, yang dimaksudkan untuk menjamin keselamatan penghunian rumah susun yang bersangkutan, akan dikeluarkan oleh pemerintah daerah setelah atas rumah susun yang bersangkutan dilakukan pemeriksaan dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya, dan kesemuanya itu telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB yang bersangkutan. Izin layak huni juga merupakan syarat bagi penerbitan surat tanda bukti pemilikan satuan rumah susun-satuan rumah susun (HMSRS) yang akan dijual.<sup>14</sup>

Agar dapat melakukan jual beli satuan rumah susun dihadapan PPAT, atas Rumah Susun bersangkutan harus telah terlebih dahulu diadakan pemisahan atas satuan rumah susun-satuan rumah susunnya, yang pembuatannya dilakukan dalam bentuk akta pemisahan. Berdasarkan ketentuan pasal 7 UU No. 16/1985 *jo* pasal 39 PP No. 4/1988, akta pemisahan yang merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dengan pertelaannya yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung NPP, harus disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat, serta juga harus didaftarkan pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, dan dokumen lainnya. Akta pemisahan ini diperlukan untuk penerbitan sertipikat HMSRS atas semua satuan rumah susun yang menjadi bagian dari rumah susun yang bersangkutan. HMSRS terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dimana rumah susun terletak.

Sertipikat HMSRS merupakan hal baru dalam perundang-undangan pertanahan di Indonesia<sup>15</sup>. Berbeda dengan sertipikat

---

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid, Hal 364.

atas tanah, yang hanya terdiri dari Salinan buku tanah dan surat ukur, maka sertipikat HMSRS terdiri dari salinan buku tanah HMSRS, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan, yang kesemuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang dengan jelas menunjukkan letak/lokasi satuan rumah susunnya tersebut.

Seluruh sertipikat HMSRS untuk pertama kali diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan<sup>16</sup>/pengembang, harus sudah ada sebelum satuan rumah susun-satuan rumah susun dijual oleh pengembang, dan merupakan syarat bagi pengembang untuk dapat menjual satuan rumah susun yang bersangkutan. Dengan demikian, pada waktu pengembang menjual untuk dibeli oleh pembeli, obyeknya sudah ada dan jelas serta pasti.<sup>17</sup> Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun

Setelah dilakukannya perbuatan hukum jual-beli satuan rumah susun antara pengembang dan pembeli dihadapan PPAT, dan dengan ditanda-tanganinya akta jual-beli satuan rumah susun yang bersangkutan, maka HMSRS yang bersangkutan telah beralih haknya dari pengembang kepada pembeli. Pembeli menjadi pemilik yang baru atas satuan rumah susun yang bersangkutan, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Untuk memenuhi syarat publisitas, agar perbuatan hukum jual-beli yang telah dilakukan dihadapan PPAT mengikat pihak ketiga, maka akta PPAT wajib didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya dimana rumah susun berada. Pendaftaran dilakukan dengan pemberian catatan mengenai telah terjadinya

---

<sup>16</sup> Hutagalung, *op. cit.*, Hal 54

<sup>17</sup> Harsono, *loc. Cit*

jual-beli pada buku tanah dan salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Sertipikat HMSRS yang telah dibubuhi catatan pendaftaran bahwa perbuatan hukum jual-beli telah dilakukan dihadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama ke atas nama pembeli, akan diserahkan kepada pembeli, yang telah menjadi pemilik baru atas satuan rumah susun yang bersangkutan, sebagai bukti kepemilikannya atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pada saat ini telah berkembang kebiasaan jual-beli satuan rumah susun sebelum rumah susun yang dipasarkan dibangun, dan bahkan tidak jarang terjadi pada waktu masih direncanakan, pada tahap pematangan tanah.<sup>19</sup> Walaupun dalam pasal 18 ayat (1) UU No. 16/1985 telah dengan jelas mewajibkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapatkan izin layak huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan, disamping itu, seluruh satuan rumah susun sudah harus bersertipikat.

Guna mengantisipasi hal-hal tersebut di atas, maka ditetapkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Kepmenpera) Nomor 11/KTPTS/1994 pada 17 November 1994, yang pada waktu itu dijabat oleh Ir. Akbar Tanjung, yang mengatur tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Dengan dikeluarkannya Kepmenpera tersebut, Pemerintah bermaksud untuk memberikan pedoman bagi penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman (penjual) serta pembeli rumah susun yang melakukan jual-beli satuan rumah susun agar tidak terjadi ingkar janji oleh para pihak.

Disamping itu, dikeluarkannya Kepmenpera Nomor 11/KPTS/194 dilatarbelakangi oleh pertimbangan ekonomi bagi bagi pengembang, supaya mendapat dana murah untuk

---

<sup>18</sup> Hutagalung, *op. cit*, Hal 62

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 63

membangun rumah susun yang diperoleh dari pembayaran dimuka calon pembeli, dan kepastian pasar, serta bagi pembeli, supaya dapat membeli satuan rumah susun dengan harga yang lebih rendah, karena calon pembeli membayar sebagian dimuka, hal ini mengingat harga properti cenderung meningkat sehingga memungkinkan pembeli dapat memperoleh keuntungan dari diskon yang ditawarkan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan pembeli yang mengakibatkan jual beli pesan terlebih dahulu, yang dapat dibuat baik secara di bawah tangan maupun di hadapan Notaris. Dengan demikian, Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 memungkinkan jual-beli satuan rumah susun secara pesan lebih dahulu.

Kenyataannya, pada saat ini, perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman (pengembang) telah mempromosikan rumah susun dengan penawaran perdana melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan, seperti izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta tanahnya pun belum ada, sehingga dengan dikeluarkannya Kepmenpera No.11/KPTS/1994 seolah-oleh memberikan alasan pembenaran bagi pelanggaran suatu ketentuan dalam perundang-undang, yang menjadi peraturan yang lebih tinggi tingkatannya dari dirinya, yaitu UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988 yang menjadi landasan hukum diterbitkannya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994. Dimana dalam UU Nomor 16/1985 dan PP nomor 4/1988 pengembang dilarang untuk menjual satuan rumah susun, apabila salah satu syarat administratif dalam pembangunan rumah susun tidak dipenuhi, salah satu syarat tersebut yaitu IMB.

Kebiasaan pengembang rumah susun menjual satuan rumah susun dalam suatu penawaran perdana melalui berbagai pameran, sementara IMB untuk membangun rumah susun yang bersangkutan belum diperoleh, yang disebutkan menjadi salah satu latar



belakang dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini, seolah-olah memberikan alasan pembenaran bagi pelanggaran suatu ketentuan dalam undang-undang, yang menjadi peraturan yang lebih tinggi tingkatannya dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 itu sendiri. Hal ini sebenarnya tidak benar-benar terjadi karena dalam angka III mengenai inti perikatan jual-beli angka 5.3 Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ditegaskan bahwa kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman (pengembang) sebelum melakukan pemasaran perdana adalah melaporkan kepada Bupati/Walikota/kepala Daerah tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat dengan harus melampirkan antara lain: salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, salinan surat izin mendirikan bangunan dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari pemerintah daerah setempat.

Adapun inti pengikatan jual-beli yang ditentukan dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 adalah sebagai berikut :

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual-beli satuan rumah susun.
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
  - a) Nama dan/atau Nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - b) Nomor lantai dan type satuan rumah susun;
  - c) Luas satuan rumah susun;
  - d) Harga jual satuan rumah susun;
  - e) Ketentuan pembayaran uang muka;
  - f) Spesifikasi bangunan;

- g) Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
  - h) Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
  4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) dari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman harus menandatangani akta perikatan jual-beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual-beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual-beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada dipihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100% .
  5. Perjanjian pengikatan jual-beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
    - a. Obyek yang akan diperjual-belikan:

Obyek yang akan diperjual-belikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama

berikut fasilitasnya dilingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

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

- b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni.

Calon pembali satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, beserta fasilitasnya 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 pengusaha pembangunan perumahan dan permukiman:

- a). Sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan Kepala Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Laporan tersebut harus dilampiri antara lain:

- i. Salinan surat persetujuan izin prinsip;
- ii. Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- iii. Bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- iv. Salinan surat izin mendirikan bangunan;

- 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 yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.
- b). Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain:
- i. Sertifikat hak atas tanah; rencana tapak;  
Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
  - ii. Gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
  - iii. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
  - iv. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
- c) Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- d) Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan:
- i. Tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
  - ii. Kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- e) Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari.

- f) Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- g) Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.
- h) Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
- i) Menyiapkan akta jual-beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual-belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli;
- j) Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual-beli batal demi hukum, dan pembatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan keputusan pengadilan atau badan arbitrase, kepada

perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman 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-kewajiban pemesan, diatur dalam Kepmenpera, yang antara lain mengenai bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengiklitan 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 wajib membayar biaya pengelolaan (management fee) dan biaya utilitas (Utility charge) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan perhimpunan penghuni. Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi:

- a). Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
- b). Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual-beli satuan rumah susun;
- c). Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun ( biaya pengalihan hak milik atas nama ) dikantor badan pertanahan setempat.

Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satua rumah susun diterbitkan oleh kantor badan pertanahan setempat. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan

pembangunan dan perumahan dan pemukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1% dari harga jual. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk pewarisan menurut huku dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya. Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan Rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

- e. Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual-beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan badan arbitrase nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

Dengan demikian, sehubungan dengan dikeluarkannya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994, maka para pengembang dimungkinkan untuk dapat melakukan pemasaran untuk penjualan satuan rumah susun kepada pembeli, meskipun rumah susun yang bersangkutan masih belum memenuhi salah satu persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun atau rumah susun yang bersangkutan belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun yaitu dengan cara melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sarusun tersebut antara pengembang selaku penjual dan konsumen selaku pembeli yang isinya harus sesuai dengan Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tentang pedoman pengikatan jual beli.

#### **2.2.4.2 Kewajiban pengembang dalam penjualan satuan rumah susun**

Dari ketentuan pasal 30 dan pasal 31 PP No. 4/1988, maka sebelum memulai pengerjaan pembangunan rumah susun, pengembang harus memperoleh dahulu IMB, serta memintakan pengesahan atas pertelaan dari Pemerintah Daerah. Pertelaan, yang dibuat oleh pengembang, yang menunjukkan batasan yang jelas dari satuan rumah susun secara vertical dan horizontal harus ada sebagai bagian dari gambar rencana arsitektur menjadi salah satu persyaratan yang harus dilampirkan pada waktu pengembang mengajukan permohonan IMB rumah susun. Setelah memperoleh IMB, pengembang harus menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan IMB yang telah diperolehnya.

Setelah pembangunan rumah susun selesai sesuai perizinan ( IMB ) yang diperolehnya, pengembang wajib:

- a. Mengajukan permohonan izin layak huni kepada pemerintah daerah, dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis dan terperinci. Izin layak huni akan dikeluarkan oleh pemerintah daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun tersebut, yaitu mengenai kesesuaian penyelesaian pembangunan rumah susun dengan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan, baik dari segi arsitektur, kontruksi, instalasinya, serta perlengkapan bangunan lainnya (Pasal 35 ayat (1) PP No. 4/1988).
- b. Memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun-satuan rumah susun, meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan, yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan, serta memintakan pengesahan atas akta pemisahan ini kepada



Pemerintah Daerah ( menurut pasal 39 Ayat (1) PP No. 4/1988 ).

- c. Mendaftarkan akta pemisahan yang sudah disahkan oleh Pemerintah Daerah, dengan lampiran sertifikat hak atas tanah yang sudah atas nama pengembang, izin layak huni, kepada Kepala Kantor Pertanahan, dalam rangka penerbitan sertifikat HMSRS untuk setiap satuan rumah susun dari rumah susun yang bersangkutan (menurut pasal 39 ayat (4) dan ayat (5) PP No. 4/1988).
- d. Mempunyai sertipikat HMSRS atas semua sarusun yang akan dijual dan yang untuk pertama kalinya diterbitkan masih atas namanya. HMSRS lahir dengan dibuatnya Buku Tanah HMSRS.

Para penghuni, dalam lingkungan rumah susun, baik untuk hunian, maupun bukan hunian, akan terlibat dalam penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam rumah susun tersebut. Untuk itu para penghuni tersebut wajib membentuk perhimpunan penghuni, sebagaimana ditentukan dalam pasal 54 ayat (1) PP No.4/1988. Akan tetapi, sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, maka pengembang mempunyai kewajiban untuk bertindak sebagai pengurus perhimpunan penghuni sementara, serta membantu penyiapan untuk terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu secepatnya, termasuk didalamnya membantu untuk dapat terselenggaranya rapat umum perhimpunan penghuni yang menetapkan dan mengesahkan pengurus perhimpunan penghuni yang sebenarnya.

Menurut pasal 35 ayat (3) PP No. 4/1988, setelah perhimpunan penghuni terbentuk, pengembang wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan, dan gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci, beserta tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan dan kemungkinan-

kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya, juga, uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan, kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk.

### **2.2.4.3. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

#### **2.2.4.3.1. Pengertian Perjanjian**

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara suatu perjanjian adalah perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Abdulkadir Muhammad merasa perlu untuk menyempurnakan pengertian perjanjian tersebut oleh karena rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara hanya menyangkut sepihak saja, rumusan tersebut seharusnya saling mengikat diri kedua belah pihak (terdapatnya konsensus). Selain hal tersebut pengertian perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdara dapat diterjemahkan luas termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus.

Dengan demikian pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas, padahal yang dimaksud adalah perjanjian yang dikehendaki oleh Buku Ketiga KUHPerdara yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal. Abdulkadir Muhammad kemudian merumuskan pengertian perjanjian menjadi suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling

mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>20</sup>

Menurut R. Setiawan perbuatan dalam perjanjian harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Oleh karena itu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>18</sup> Pentingnya saling mengikatkan diri dalam perjanjian juga ditegaskan oleh R. Soebekti yang memaknai perjanjian di antaranya sebagai janji dua orang untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>21</sup>

R. Wiryono Projodikoro menitik beratkan perjanjian sebagai hubungan hukum mengenai harta benda yang dapat dituntut pelaksanaannya.<sup>22</sup>

Penulis lebih cenderung pada pendapat J. Satrio, yang mendefinisikan perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak<sup>23</sup>, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.<sup>24</sup>

#### 2.2.4.3.2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sah perjanjian dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata, yang menyebutkan terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu :

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 78.

<sup>21</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1963), hlm.1.

<sup>22</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1963), hlm.1.

<sup>23</sup> R. Wiryono Projodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Cet. VII, (Bandung : Sumur, 1987), hlm. 7.

<sup>24</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 5.

- a. Kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian, yaitu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. KUHPerdara tidak menentukan waktu terjadinya kesepakatan tersebut, namun penulis lebih cenderung pada teori kehendak (*wilstheorie*), yaitu kata sepakat dianggap telah terjadi manakala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.<sup>25</sup>
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, yang merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.
- c. Suatu hal tertentu, adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang bisa dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum, perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).
- d. Suatu sebab yang halal, menurut Pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian tanpa sebab atau yang

---

<sup>25</sup> R. Subekti, Aneka Perjanjian, (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 25.

telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian tersebut.

Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kepentingan umum (Pasal 1337 KUHPerduta). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum.

#### **2.2.4.3.3. Unsur-unsur Perjanjian dan Asas-asas**

##### **Perjanjian**

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. Unsur *Esensialia*, yaitu unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada (unsur mutlak).
- b. Unsur *Naturalia*, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).

Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

- c. Unsur *Accidentalialia*, merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.<sup>26</sup>

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

- a. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- 1) Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang.

---

<sup>26</sup> J. Satrio, *Op. Cit.* hlm. 67-68.

- 2) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting dalam hukum perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Selain itu asas ini juga merupakan dasar dari hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tidak tertulis dengan kata-kata yang banyak dalam undang-undang tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya.<sup>27</sup>

b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>28</sup>

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda

---

<sup>27</sup> Patrik Purwahid, Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian, (Semarang :Badan Penerbit UNDIP, 1986), hlm. 4.

<sup>28</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hlm. 20.

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>29</sup>

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Serupa dengan pendapat di atas mengenai azas-azas dalam Hukum Perjanjian, Mucdarsyah Sinungan, menambahkan azas-azas yang telah tersebut di atas dengan satu azas, yaitu Azas Kepribadian. Menurut azas ini, seorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian. Azas ini terdapat pada Pasal 1315 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pada

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal. 19.



umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri pada atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

f. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari ketentuan mengikatnya perjanjian tersebut, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

PPJB satuan rumah susun, sebagai bentuk pelaksanaan perjanjian jual beli pendahuluan (preliminary purchase), pada dasarnya harus tetap sesuai dengan perjanjian yang ada dalam KUHPerdara sebagaimana diuraikan di atas, baik mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian, unsur-unsur yang harus dipenuhi dan azas azas yang terdapat dalam suatu perjanjian. PPJB dapat dibuat di hadapan Notaris, sedangkan penandatanganan AJB, sebagai kelanjutan dari PPJB, harus dilakukan di hadapan PPAT , yang wilayah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun tersebut dibangun.

## 2.3. Analisa Permasalahan

### 2.3.1. Syarat Administratif pembangunan Apartemen The Peak At

#### Sudirman

Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa salah satu persyaratan pembangunan Rumah Susun sesuai dengan UU No. 16 16/1985 dan pasal 30 sampai dengan 37 PP No. 4/1988 adalah persyaratan administratif, yang antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan/pengembang, izin lokasi, IMB dan izin layak huni serta sertifikat tanah Rumah Susun tersebut.

Adapun peraturan pelaksanaan dari PP No. 4/1988 adalah Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1/1991 sebagai pedoman pengaturan rumah susun

di DKI Jakarta secara keseluruhan. Dalam pelaksanaan penerapannya juga tunduk pada peraturan tentang perumahan dan pemukiman yang telah ada yaitu UU No. 4/1992.

PT.Graha Tunas Mekar (PT GTM) sebagai pengembang dalam pembangunan Apartemen At The Peak Sudirman, adalah suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan berkantor pusat di Jalan Raya Setiabudi/Setiabudi Barat, Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dalam anggaran dasarnya yang telah dirubah seluruhnya dan disesuaikan dengan UU nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dengan akta tanggal 15 Juli 2008 nomor 30, yang dibuat di hadapan LIEYONO, Sarjana Hukum dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusannya tanggal 14 Oktober 2008 nomor AHU-73073.AH.01.02 Tahun 2008, maka PT GTM adalah badan hukum yang sah dan telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah HGB No. 718/Setiabudi, yang haknya akan berakhir pada tanggal 22 Agustus 2023, dengan luas 15.618 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam ratus delapan belas meter persegi). Dimana diatas HGB tersebut dibangun Apartemen At The Peak Sudirman, yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Setiabudi. Dengan demikian PT GTM ini telah memenuhi syarat administratif sebagai pengembang.

Izin lokasi adalah salah satu syarat administratif pembangunan Apartemen. Untuk dapat membangun Rusun pengembang harus menyediakan tanah tempat dimana Rusun akan dibangun. Untuk itu pengembang harus terlebih dahulu memperoleh izin lokasi ke Pemerintah Daerah, dengan melampirkan:

- a. Akta pendirian perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM;
- b. Nomor Pokok Wajib Pajak;
- c. Gambar kasar atau sketsa tanah;
- d. Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah;

- e. Pernyataan kesediaan untuk membeikan ganti rugi diatas materai;
- f. Uraian rencana proyek yang akan dibangundisertai dengan Analisis Dampak Lingkungan;

Adapun persyaratan administratif lainnya, adalah SIPPT (Surat Izin Penunjukan penggunaan Tanah) yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana syarat ini diwajibkan apabila luas tanah yang dimohonkan izin penunjukan dan penggunaannya lebih dari 5.000 meter persegi.

Di dalam SIPPT tersebut terdapat kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon, antara lain peruntukan bidang tanah harus sesuai dengan rencana induk DKI Jakarta, kewajiban menyediakan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum), kewajiban mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan(IMB).

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa tanah yang diatasnya akan dibangun Apartemen At The Peak Sudirman luas tanahnya lebih dari 5.000 meter persegi, maka PT GTM selaku pengembang Apartemen At The Peak Sudirman telah memperoleh SIPPT tertanggal 3 April 1997 Nomor 743/-1.711.5.

Setelah pengembang memperoleh SIPPT maka pengembang akan mengajukan pengukuran/Rencana Kota (advice planning) dan Rencana Tata Letak Bangunan (block plan) ke Dinas Tata Kota DKI Jakarta. Ketetapan Rencana Kota dan Rencana Tata Letak Bangunan adalah berupa cetak biru, yang didalamnya mencantumkan antara lain :

- a. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk luas daerah perencanaan;
- b. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk luas lantai dasar bangunan;
- c. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk luas seluruh lantai bangunan, dengan rincian bangunan setiap lantai;
- d. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien Dasar Bangunan;

- e. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien Lantai Bangunan;
- f. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk ketinggian bangunan
- g. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk jumlah lot parker mobil/motor;
- h. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien Dasar Hijau;
- i. Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien tapak basemen;
- j. Penggunaan (untuk hunian atau non hunian atau keduanya)
- k. Jenis sarana kota (fasos dan fasum) yang harus disediakan oleh pengembang;

Berdasarkan UU No. 28 tahun 2002 bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Bagian dari persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan ketinggian bangunan.

Adapun yang dimaksud dengan KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan persil/kavling/blok peruntukan. Sedangkan yang dimaksud dengan KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan dan persil/kavling/blok. Peruntukan ketinggian bangunan harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi apartemen yang bersangkutan. Sehingga bangunan gedung yang dibangun tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan dan/atau Rencana Tata Letak Bangunan.

Syarat selanjutnya yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang harus didapatkan oleh PT GTM sebelum pembangunan Apartemen At The Peak Sudirman dimulai. Untuk itu PT GTM telah memperoleh IMB dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tanggal 13 September

2010 No. 8809/IMB/2007, sehingga dengan demikian PT GTM dapat melakukan kegiatan pembangunan Apartemen At The Peak Sudirman.

Segera setelah mendapatkan IMB, maka PT GTM mulai melakukan pembangunan Apartemen At The Peak Sudirman, bersamaan dengan itu Pengembang juga telah melakukan pemasaran terhadap unit-unit apartemen, dengan promosi-promosi melalui berbagai iklan di media cetak dan elektronik, juga melalui pameran-pameran.

Apartemen At The Peak Sudirman terdiri dari 4 tower yakni Tower A (Regency), B (Regal), C (Regis) dan D (Renaissance), dimana Tower A dan B masing-masing terdiri dari 30 lantai dan Tower C dan D masing-masing terdiri dari 48 lantai dengan 3 basement, dan terdiri dari 476 unit Sarusun. Dan dari 476 unit Sarusun tersebut telah terjual 422 unit Sarusun.

Setelah pembangunan rumah susun selesai dilakukan, agar bangunan Apartemen At The Peak Sudirman dapat digunakan oleh para pemilik/tenant dan/atau penyewa, maka terlebih dahulu Apartemen tersebut harus memperoleh IPB (Ijin Penggunaan Bangunan) dari Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan atau disebut juga Izin Layak Huni.

Izin Layak Huni merupakan izin yang diterbitkan untuk menggunakan bangunan, setelah bangunan tersebut selesai pembangunannya dan telah dinilai layak dari segi teknis dan sesuai dengan ketentuan dalam klausula-klausula dalam IMB. Jadi Izin Layak Huni harus diperoleh pengembang sebelum bangunan rumah susun tersebut digunakan, dimana izin ini berlaku selama 5 tahun.

Dengan demikian pengembang wajib mengajukan permohonan izin layak huni kepada Pemerintah Daerah dan Pemerintah Daerah akan memberikan izin layak huni setelah mengadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang ditentukan dalam IMB.

Permohonan IPB atas rumah susun dapat dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai keseluruhan atau sebagian bangunan

yang akan dipergunakan, dengan dilengkapi data-data sebagaimana disyaratkan.

Di dalam perda DKI Jakarta No. 1/1991 ditegaskan bahwa tata cara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana kota, IMB, izin layak huni, pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya ditetapkan oleh gubernur kepala daerah DKI Jakarta.

Untuk Apartemen The Peak At Sudirman, IPB telah diperoleh tanggal 23 November 2007 Nomor 4121/IPB/2007.

Dengan demikian, maka persyaratan administratif bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan kepemilikan bangunan gedungnya maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung, telah dipenuhi dalam pelaksanaan pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman.

### **2.3.2. Perlindungan hukum terhadap para pembeli Apartemen The Peak At Sudirman yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Kebiasaan pengembang rumah susun menjual satuan rumah susun dalam suatu penawaran perdana melalui berbagai pameran, juga dilakukan oleh pengembang dari Apartemen The Peak At Sudirman, sejak bangunan masih dalam tahap pembangunan.

Dengan demikian, dalam kondisi seperti itu maka pengalihan dari Pengembang kepada pembeli biasanya dilaksanakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu.

Menurut ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No. 16/1985, pengembang pembangunan rumah susun diharuskan untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun terlebih dahulu hingga selesai, setelah itu baru unit-unit rumah susun tersebut dapat ditawarkan kepada pembeli.

Hal ini dari segi komersial, tentunya akan kurang menguntungkan bagi pengembang, karena pengembang tidak dapat mendapatkan dana awal untuk kesinambungan pembangunan rumah susun tersebut, dan juga tidak mendapatkan kepastian pasar. Sedangkan bagi para pembeli, unit apartemen yang dibeli setelah pembangunan rumah susunnya selesai, harga yang ditawarkan akan lebih mahal dibandingkan dengan unit apartemen yang masih dalam tahap pembangunan. Sehingga walaupun telah ditegaskan dalam pasal 18 (1) UU No. 16/1985 tersebut, akan tetapi dalam praktek, pemasaran dan penjualan unit apartemen yang masih dalam tahap pembangunan lazim dilakukan oleh pengembang. Begitupun PT GMT telah melakukan pemasaran dan penjualan unit-unit apartemen pada saat pembangunan apartemen tersebut masih dilaksanakan.

Untuk itu Menteri Negara Perumahan Rakyat, dengan keputusannya nomor 11/KPTS/1994 tentang pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, mengatur bahwa pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun tersebut selesai pembangunannya dimungkinkan, yaitu cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Adapun inti dari perikatan jual-beli tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual-beli satuan rumah susun.
- b. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
  - a) Nama dan/atau Nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - b) Nomor lantai dan type satuan rumah susun;
  - c) Luas satuan rumah susun;
  - d) Harga jual satuan rumah susun;
  - e) Ketentuan pembayaran uang muka;
  - f) Spesifikasi bangunan;

- g) Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
- c. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
- d. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan `letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
- e. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan pengembang harus menandatangani akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual-beli hak milik atas satuan rumah susun.

Permasalahan yang seringkali terjadi adalah adanya perbedaan luas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli, misalnya yaitu pada saat dilaksanakan penandatanganan Pengikatan Jual Beli luas yang dicantumkan adalah 129 M<sup>2</sup>, akan tetapi pada waktu pelaksanaan Jual Beli ternyata luasnya hanya 119 M<sup>2</sup>.

Hal ini bisa terjadi karena pada saat dilaksanakan penandatanganan Pengikatan Jual Beli Sertipikat Atas Satuan Rumah Susun memang belum selesai, sedangkan luas yang dicantumkan dalam Pengikatan Jual Beli adalah berdasarkan perhitungan semi gross area oleh Developer sedangkan luas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah luas hasil pengukuran resmi dari Instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional, yang melakukan perhitungan luas berdasarkan nett area yaitu luas yang ditentukan dari tembok dalam ke tembok dalam, sehingga kolom-kolom tidak dihitung.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini biasanya sudah disepakati oleh para pihak bahwa apabila nantinya terjadi perbedaan/selisih luas sebesar 5% maka para pihak akan melakukan perhitungan terhadap kelebihan/kekurangan luas tersebut, akan tetapi tidak jarang pengembang



hanya mencantumkan klausula bahwa luas sarusun adalah luas berdasarkan perhitungan semi gross pada waktu pembuatan PPJB dan apabila yang tertera dalam sertifikat Sarusun terdapat perbedaan luas semi gross dengan hasil pengukuran dari instansi yang berwenang, maka para pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengajukan klaim/tuntutan apapun.

Klausula terakhir inilah yang dipakai oleh PT GMT dalam PPJBnya (Pasal 2 ayat 5 PPJB), sehingga pada saat pembeli menerima sertifikat HMSRS dan ternyata luasnya jauh berkurang dari yang tertera di PPJB, maka dengan klausula seperti tersebut diatas, pembeli yang tidak jeli akan merasa sangat dirugikan, karena dia tidak dapat menuntut kembali harga beli dari selisih/perbedaan luas yang cukup banyak antara luas yang tertera di PPJB dan luas berdasarkan sebenarnya yang tercantum dalam sertifikat.

Pembeli yang merasa dirugikan dan tidak jeli dalam membaca PPJB, merasa terjebak dengan adanya klausula tersebut, sehingga sebagian besar menerima selisih tersebut tanpa melakukan upaya hukum apapun, akan tetapi pembeli yang memiliki perbedaan luas sangat signifikan, tetap melakukan tuntutan hukum ke Instansi yang berwenang, walaupun tidak sampai ke Pengadilan.

Adapun perbedaan luas yang terjadi di Apartemen The Peak At Sudirman adalah antara 16 % sampai dengan 20% per unit Sarusun, sehingga karena harga jual dihitung per meter, maka adanya perbedaan luas tersebut dirasakan sangat merugikan bagi pembeli. Sebagai contoh adalah unit C/26/A lantai 26 Tower C (Regis), luas yang tertera dalam PPJB adalah 153, 20 M<sup>2</sup>, sedangkan luas setelah dalam sertifikat adalah 127,67 M<sup>2</sup>. Menurut pendapat penulis, hal ini juga disebabkan karena pada saat dilakukannya penjualan Sarusun tersebut oleh pihak marketing dari pengembang, tidak secara rinci menjelaskan kepada pembeli, bahwa luas yang ditawarkan kepada pembeli adalah luas semi gross, sedangkan luas yang akan didapat oleh pembeli nantinya adalah luas net, yang berbeda dengan luas yang ditawarkan oleh marketing dari pengembang tersebut, sehingga pembeli yang tidak cermat dan jeli akan percaya begitu saja dengan penawaran tersebut, sehingga pada saat menerima sertifikat atas unit

Sarusun yang dibeli tersebut ternyata luasnya jauh berbeda dengan luas yang ditawarkan marketing pengembang tersebut dan pada saat itu marketing yang telah melakukan penawaran tersebut ternyata sudah tidak bekerja lagi di tempat pengembang, sehingga pembeli tersebut tidak dapat meminta pertanggungjawaban ke marketing tersebut.

Sebenarnya perlindungan hukum terhadap para pembeli apartemen yang mengalami kerugian akibat terjadi perbedaan luas tersebut adalah dimuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999 yang mulai berlaku 1 (satu) tahun sejak diundangkan dan lebih dikenal dengan UUPK.

Perlindungan konsumen itu sendiri adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen yang dalam hal ini adalah pembeli satuan-satuan unit Apartemen The Peak At Sudirman.

Selain dalam UUPK, bila dilihat dari isi perjanjian yang teruang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak, maka perlindungan hukum terhadap pembeli juga terdapat dalam pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang berbunyi sebagai berikut :

*“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”*

Juga pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;”*

Dengan demikian bahwa apabila terjadi wanprestasi atau cedera janji dimana pihak yang melakukan ingkar janji atas apa yang telah menjadi kewajibannya, wajib memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dalam hal ini pihak pengembang selaku penjual Apartemen The Peak At Sudirman, seharusnya mempunyai kewajiban untuk membayar ganti rugi

kepada para pembeli yang mendapatkan luas yang berbeda walaupun di dalam Pengikatan Jual Beli telah disepakati bahwa tidak akan ada tuntutan apapun apabila terjadi perbedaan luas. Namun demikian apabila perbedaan luas yang terjadi adalah sangat signifikan yang mengakibatkan kerugian yang banyak bagi pembelinya maka pihak penjual sudah selaknya memberikan ganti rugi sebagai kompensasi kepada pembeli yang dirugikan tersebut.

### **2.3.3. Upaya hukum para pembeli Apartemen The Peak At Sudirman**

Dalam praktek di lapangan, apabila terjadi perbedaan luas yang sangat signifikan, maka Pihak Pembeli biasanya akan menuntut kepada Pengembang, karena hal ini tentunya sangat merugikan bagi Pihak Pembeli.

Pihak Pembeli akan melakukan upaya hukum agar haknya tidak dirugikan dengan adanya perbedaan luas tersebut walaupun dalam pelaksanaan Pengikatan Jual Beli telah disepakati bahwa bila terjadi perbedaan luas maka tidak akan ada tuntutan apapun.

Pihak pembeli tentunya tidak akan tinggal diam bila perbedaan luas yang terjadi sangat signifikan sehingga pembeli sangat dirugikan. Pihak Pembeli mungkin akan diam atau menutur saja bila perbedaan luasnya tidak terlalu banyak, akan tetapi bila perbedaan luasnya terlalu banyak maka tentunya Pembeli tidak akan menerima begitu saja.

Dalam hal ini, sengketa yang terjadi antara pembeli dan penjual dapat dikategorikan sebagai sengketa konsumen yang artinya adalah sengketa yang berkenaan dengan pelanggaran hak-hak konsumen. Lingkupnya mencakup semua segi hukum, baik keperdataan, pidana, maupun masalah tata usaha Negara. Proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen tersebut diatur dalam UUPK. Karena UUPK ini hanya mengatur beberapa pasal beracara, maka secara umum peraturan hukum acara seperti dalam *Herziene Indonesische Reglement (HIR)* dan *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, tetap berlaku, hal ini ini diperkuat dengan ketentuan pasal 48 UUPK yang menyebutkan bahwa :

*“Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku”.*

Menurut UUPK, dalam penyelesaian sengketa konsumen, sejak semula para pihak yang berselisih khususnya dari pihak konsumen, dimungkinkan menyelesaikan sengketa itu melalui peradilan umum, atau konsumen juga dapat memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan. Hal tersebut tercermin dalam pasal 45 ayat (1) UUPK yang menyatakan bahwa :  
*“Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada lingkungan peradilan umum.”*

Sedangkan dalam ayat (2) UUPK mengatakan bahwa :

*“ Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. “*

Apabila penjual/pengembang tidak mau memberikan ganti rugi atas terjadinya perbedaan luas dengan alasan bahwa dalam Pengikatan Jual Beli sudah disepakati tidak akan ada tuntutan juga, maka Pembeli atau konsumen diberi hak untuk mengajukan gugatan menurut pasal 46 ayat (1) huruf b UUPK, antara lain adalah sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang/pelaku usaha.

Untuk mengatasi kerumitan dalam proses pengadilan, sebenarnya UUPK juga telah memberikan jalan alternatif dengan menyediakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan ini dapat diinterpretasikan sebagai upaya perdamaian diantara mereka, atau juga termasuk penyelesaian melalui arbitrase yang merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa secara non litigasi karena menyangkut penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan atas dasar kesukarelaan para pihak yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) adalah suatu badan yang dibentuk oleh pemerintah guna

penegakan hukum di Indonesia dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui arbitrase yang bertindak secara otonom dan independen. Selain melalui BANI, penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat juga dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang dibentuk oleh Pemerintah di Daerah Tingkat II. Namun perlu diketahui bahwa kewenangan BPSK itu sendiri sangat terbatas karena lingkup sengketa yang berhak ditanganinya hanya mencakup pelanggaran-pelanggaran yang berkaitan dengan pasal 19 ayat (2), pasal 20, pasal 25 dan pasal 26 UUPK.

Oleh karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat antara Pembeli dan Penjual/Pengembang telah disepakati mengenai penyelesaian setiap sengketa yang terjadi melalui Pengadilan, maka dengan demikian pembeli/konsumen dapat langsung menuntut pihak penjual/pengembang melalui Pengadilan Negeri.

Untuk pembeli-pembeli Apartemen The Peak At Sudirman, yang merasa sangat dirugikan dengan klausula Pasal 2 ayat (5) PPJB, mereka menuntut ganti rugi atas selisih luas yang sangat signifikan tersebut dan telah yang melaporkan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, bahkan melaporkannya ke Kepolisian Republik Indonesia. Walaupun permasalahannya tidak sampai ke Pengadilan, karena para pihak, akhirnya menempuh untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan musyawarah dan mufakat.

## BAB 3

### PENUTUP

#### 3.1 Kesimpulan

1. Syarat administratif pembangunan Apartemen The Peak At Sudirman telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku di mana Apartemen The Peak telah melengkapi persyaratan-persyaratan administratif sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yaitu sebagai berikut :
  - a. Perizinan usaha dari perusahaan pengembang Rusun, yaitu dengan disahkannya Anggaran Dasar PT GTM sebagai pengembang, sebagaimana ternyata dalam anggaran dasarnya yang telah dirubah seluruhnya dan disesuaikan dengan UU nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dengan akta tanggal 15 Juli 2008 nomor 30, yang dibuat di hadapan LIEYONO, Sarjana Hukum dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusannya tanggal 14 Oktober 2008 nomor AHU-73073.AH.01.02 Tahun 2008;
  - b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah tanggal 3 April 1997 nomor 743/-1.711.5;
  - c. Izin Mendirikan Bangunan tanggal 13 September 2007 nomor 8809/IMB/2007;
  - d. Izin Layak Huni/Izin Penggunaan Bangunan tanggal 23 November 2007 nomor 4121/IPB/2007 ;

Dengan telah dipenuhinya persyaratan administratif tersebut di atas maka pembangunan Apartemen The Peak tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Perlindungan hukum terhadap para pembeli Apartemen The Peak At Sudirman yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bahwa para pembeli yang merasa dirugikan tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) terutama Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 48 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) terutama Pasal 1239 dan Pasal 1365, walaupun pada dasarnya dalam Pengikatan Jual Beli sudah diatur bahwa apabila terjadi perbedaan luas maka tidak akan ada tuntutan apapun dari kedua belah pihak. Namun demikian apabila pembeli yang tidak mau menerima perbedaan luas dikarenakan perbedaan luas yang terlalu banyak maka pembeli diberi hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada penjual/pengembang sebagaimana diatur dalam UUPK dan KUHPerdata.
3. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pembeli/pemilik Apartemen The Peak At Sudirman apabila terjadi perbedaan luas dan yang diterima adalah lebih kecil dari yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual Beli adalah mengajukan gugatan/tuntutan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan apabila penyelesaian secara musyawarah/kekeluargaan tidak tercapai. Pembeli dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan memberikan bukti-bukti mengenai adanya perbedaan luas yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya yaitu sebagaimana dimuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

### **Saran**

1. Dalam rangka pembangunan rumah susun hendaknya pemerintah harus selalu mengecek/memeriksa apakah rumah susun yang akan dibangun tersebut sudah memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apa belum, sehingga tidak akan terjadi permasalahan di tengah jalan pada saat pembangunan rumah

susun sudah berjalan, khususnya mengenai persyaratan administratif dalam rangka pembangunan rumah susun.

2. Sebaiknya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga ditegaskan mengenai perlindungan terhadap pembeli sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, khususnya mengenai apabila terjadi perbedaan luas, di mana selama ini umumnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya menguntungkan bagi Pihak Penjual/Pengembang saja karena menyebutkan bahwa telah disepakati apabila terjadi perbedaan luas tidak akan ada tuntutan apapun. Ini jelas sangat merugikan bagi pihak pembeli, seharusnya dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa apabila terjadi perbedaan luas maka akan diperhitungkan sesuai dengan harga yang berlaku pada saat dilaksanakan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak menguntungkan salah satu pihak saja yaitu pihak Penjual/Pengembang.
3. Adanya sanksi dalam PPJB, bahwa dalam hal terdapat selisih/perbedaan luas, antara luas di PPJB dengan luas di sertipikat, maka Penjual akan mengganti kerugian akibat adanya selisih/perbedaan luas sarusun tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
4. Pembeli dalam melakukan upaya hukum hendaknya harus benar-benar memberikan bukti maupun dasar-dasar yang kuat agar tuntutan tersebut dapat dikabulkan, karena pihak penjual/pengembang akan melakukan perlawanan dengan dasar bahwa dalam Perjanjian Jual Beli telah disepakati tidak akan ada tuntutan apapun apabila terjadi perbedaan luas, di mana perbedaan luas yang dimaksud tidak secara jelas batasannya sampai berapa perbedaan yang dimaksud.
5. Pengembang sebaiknya dalam mencantumkan luas Sarusun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dituliskan kurang lebih, karena luas yang tercantum dalam PPJB adalah luas semi gross yang kemungkinan masih akan berubah, setelah dilakukan pengukuran terhadap Sarusun tersebut oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.



## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku

- Evianto, Hadi, *Hukum Perlindungan konsumen Bukanlah Sekedar Keinginan, melainkan Kebutuhan*. Hukum dan Pembangunan, Tahun XIV, No. 6, Desember 1986.
- Dimiyati, Khodzaiyah, *at. al, Metode Penelitian Hukum*, Surakarta, Fakultas Hukum UMS, 2004.
- Hadikusuma, Haliman, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 1995.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid I- Hukum Tanah Nasional, cet. 11, Jakarta, Djambatan, 2007.
- Hermit, Herman, *Komentor Atas Undang-undang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Dalam Perspektif Isu-Isu Strategis Periode 2007-2011*, Cetakan Kesatu, Bandung, CV Mandar Maju, November 2009
- Idham, Ibrahim dkk, *laporan Akhir Penelitian Perlindungan Konsumen atas Kelalaian Produsen*. Jakarta, BPHN, 1993
- Hutagalung, S. Arie, SH, MLI, *Condominium Dan Permasalahannya*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2003.
- Mamudji, Sri *et al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 1985
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1992
- Nasution, Az. *Konsumen dan Hukum: tinjauan sosial, ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen*. Jakarta, Sinar Harapan, 1995
- Panggabean, Henry P. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian; Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*. Yogyakarta, Kanisius, 1992

- Parlindungan, A.P., *Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Cetakan II, Bandung, Mandar Maju, 2001
- Prododikoro, R Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Bandung, Sumur, 1987
- Purwahid, Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatuhan Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986
- Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1995
- Shofie, Yusuf. *Realisasi Hak-hak Konsumen di Indonesia. Dalam YLBHI. Demokrasi Masih Terbenam: Catatan Keadaan Hak Asasi Manusia di Indonesia*. Jakarta, YLBHI, 1991
- Soekamto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1986
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1992
- Sumardjono, Maria. *Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya: ditinjau dari segi Yuridis*, Kertas Kerja untuk diskusi Terbatas Development of Indonesian Consumer Protection Act (Comparative Study & Draft Evaluation). Diselenggarakan YLKI di Jakarta, 29 Oktober 1994
- Susilo, Zumrotin K. *Penyambung Lidah Konsumen*. Jakarta, YLKI & Puspa Swara, 1996
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010

## II. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen, UU Nomor 8 tahun 1999

\_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perumahan dan permukiman, UU Nomor 4 tahun 1992

\_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Rumah Susun, UU Nomor 16 Tahun 1985.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)* .  
Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta :  
Pradnya Paramita. 1976.



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Fotocopy PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
- Lampiran 2. Fotocopy AKTA JUAL BELI
- Lampiran 3. Fotocopy SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH  
SUSUN





THE  
PEAK  
A Beaufort Residence  
AT SUDIRMAN



## DAFTAR ISI

### PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

PASAL	HALAMAN
1. Definisi	2
2. Pengikatan Jual Beli	5
3. Obyek Perjanjian	6
4. Harga Jual & Cara Pembayaran	6
5. Penyelesaian Pembangunan	7
6. Penyerahan Secara Fisik	7
7. Pengelola Sementara, Biaya Pemeliharaan & Anggaran Dasar	11
8. Keterlambatan Pembayaran	13
9. Penandatanganan Akta Jual Beli	14
10. Biaya-Biaya Serta Pajak	15
11. Keterlambatan Pembangunan & Penyelesaiannya	15
12. Pembatalan Perjanjian	17
13. Force Majeure	17
14. Pengalihan	19
15. Jaminan	20
16. Penyelesaian Perselisihan	21
17. Pemberitahuan	21
18. Perjanjian Tambahan	21
19. Lain-Lain	22
<b>LAMPIRAN I</b>	
Lokasi, Letak & Luas Sarusun, Biaya Pemeliharaan & Biaya Penggunaan	
Tanggal Selesai Pembangunan, Serta Tanggal Penyerahan	23



**LAMPIRAN II**  
Schedule Pembayaran

**LAMPIRAN III**  
Denah Lokasi

**LAMPIRAN IV**  
Material Specification And Finising

26



# PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN/APARTEMEN

NO: 0012/PNC/Regis/II/04



Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Apartemen ("Perjanjian") ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta, tanggal 08 Februari 2004, oleh dan di antara:

1. **PT. PRAKARSA NUSA CEMERLANG**, berkedudukan di Jakarta, (untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**).
2. Nama :  
Alamat : JEMBATAN III CSYG II BLK. D. 15  
RT:023/RW:008 PENJARINGAN JAKARTA UTARA  
No. KTP : 09.5102.670958.0381  
(untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**).

Kedua belah pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- Bahwa Rumah Susun "*The Peak A Beaufort Residence At Sudirman*" (Rusun "*The Peak*") dibangun di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Setiabudi Raya No. 9 Jakarta Selatan;
- Bahwa Pihak Pertama adalah penyelenggara dan pemilik yang sah dari Satuan Rusun "*The Peak*" (selanjutnya disebut "Sarusun");
- Bahwa Pihak Kedua telah sepakat untuk membeli Sarusun dari Pihak Pertama;
- Bahwa satu dan lain hal karena akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, maka kedua belah pihak hendak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("Perjanjian") atas Sarusun dimaksud.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.





Berdasarkan hal tersebut di atas, kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

## Pasal 1 DEFINISI

Istilah-istilah yang dipakai dalam Perjanjian ini, kecuali secara tegas diartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

1. "Anggaran Dasar" adalah anggaran dasar Perhimpunan Penghuni (PP) termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara sampai dengan saat Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah;
2. "Anggaran Rumah Tangga" adalah anggaran rumah tangga termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara sampai dengan saat Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah;
3. "Bagian Bersama" adalah bagian Rusun "The Peak" yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun;
4. "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rusun "The Peak", tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama;
5. "Berita Acara Serah Terima" berarti suatu bukti serah terima Sarusun secara fisik dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
6. "Biaya Penggunaan" berarti setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain berkenaan dengan penggunaan, kepemilikan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas Sarusun sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon, listrik dan air;



7. "Biaya Pemeliharaan" berarti setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain berkenaan dengan pemeliharaan atau pengoperasian Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi Sarusun), pembersihan, pengelolaan, perbaikan-perbaikan, jumlah atas biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan ditetapkan berdasarkan meter persegi per bulan sesuai dengan luas Sarusun Pihak Kedua;
8. "Harga Jual" berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk pembelian Sarusun dan hak-hak lainnya;
9. "Hak Bersama" berarti hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik Sarusun yang terdiri atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
10. "Iuran Pengelolaan" berarti bagian Biaya Pemeliharaan yang akan diperlukan bagi pemeliharaan, perbaikan dan penggantian dan jasa pengelolaan sehari-hari (*overhead cost*) sehubungan dengan Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama.
11. "Masa Pengelolaan" berarti suatu jangka waktu sebagaimana diatur dan ditentukan di dalam perjanjian pengelolaan dimana Pihak Pertama atau pihak yang ditunjuk sebagai pengelola berhak dan berkewajiban untuk melakukan pengelolaan Rusun "The Peak";
12. "Nilai Perbandingan Proporsional" berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dihitung berdasarkan luas Sarusun yang bersangkutan dibagi jumlah luas Sarusun secara keseluruhan;
13. "Para Pihak" berarti Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan para pengganti atau penerima haknya;



14. "Perhimpunan Penghuni" berarti perhimpunan para penghuni dan pemilik Sarusun sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sesuai dengan peraturan yang berlaku;
15. "Pertelaan" berarti suatu penjelasan mengenai batas-batas dalam Rusun "The Peak" dan lingkungannya yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang;
16. "Peraturan Tata Tertib" berarti peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh Pengelola Sementara;
17. "Rusun "The Peak" berarti suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang digunakan sebagai hunian atau non hunian, dan berlokasi/terletak di Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;
18. "Sarusun" berarti Satuan Rumah Susun "The Peak" yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama dalam Rusun "The Peak" yang tujuannya digunakan untuk hunian atau non hunian serta menjadi obyek Perjanjian ini dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan peraturan Pelaksanaannya ("UU Rumah Susun");
19. "Sertifikat Hak Milik Atas Sarusun" berarti sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas Sarusun yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri dari:
  - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama;
  - b. Gambar Denah Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki;



- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang bersangkutan;
20. "Sinking Fund" berarti bagian Biaya Pemeliharaan yang akan digunakan untuk memperbaiki/mengganti Bagian Bersama atau Benda Bersama yang siklus perbaikan/penggantiannya meliputi waktu yang lama dan jumlahnya sangat besar termasuk biaya untuk memperpanjang/memperbaharui hak atas Tanah Bersama;
21. "Tanggal Penyerahan" berarti tanggal yang ditentukan Pihak Pertama untuk serah terima Sarusun kepada Pihak Kedua;

## Pasal 2 PENGIKATAN JUAL BELI

1. Pihak Pertama dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama hak milik atas Sarusun;
2. Sarusun tersebut terletak pada Tower, Lantai dan Unit sebagaimana dirinci dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini.
3. Hak Milik Atas Sarusun meliputi dan merupakan satu kesatuan dengan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
4. Jual Beli Sarusun meliputi pula fasilitas sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini.
5. Luas Sarusun adalah luas berdasarkan perhitungan *semi gross* (~~Nett Sarusun + proporsional luas lantai fasilitas yang ada di lantai yang bersangkutan~~) pada waktu pembuatan Perjanjian ini dan apabila yang tertera dalam sertifikat Sarusun terdapat perbedaan luas *semi gross* dengan hasil pengukuran resmi



dari instansi yang berwenang, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengajukan klaim/tuntutan apapun juga.

6. Untuk penghitungan Biaya Pemeliharaan, Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju untuk tunduk kepada hasil pengukuran resmi dari instansi yang berwenang, dan sambil menunggu hasil pengukuran resmi dari instansi yang berwenang, maka penghitungan Biaya Pemeliharaan dihitung berdasarkan luas yang tercantum dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini.

### **Pasal 3** **OBJEK PERJANJIAN**

Yang menjadi obyek dalam Perjanjian ini adalah berupa Sarusun "The Peak" sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini.

### **Pasal 4** **HARGA JUAL & CARA PEMBAYARAN**

1. Para Pihak telah sepakat, Harga Jual dan Jadwal Pembayaran Sarusun diatur dalam LAMPIRAN II Perjanjian ini.
2. Semua pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini harus dibayar secara penuh, tanpa potongan - potongan apapun.
3. Cara pembayaran Harga Jual dilakukan sebagai berikut:
  - a. Pembayaran Uang Muka (*Down Payment*) kepada Pihak Pertama dapat dilakukan dengan langsung secara tunai, dengan cek, giro bilyet atau transfer ke rekening Pihak Pertama atau rekening bank lainnya milik Pihak Pertama.



- b. Pembayaran sisa Harga Jual hanya dapat dilakukan dengan Cara Pihak Kedua wajib membuka giro mundur sesuai Jadwal Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam LAMPIRAN II.
4. Pembayaran dengan cek, giro bilyet atau transfer ke rekening Pihak Pertama, baru dianggap telah diterima oleh Pihak Pertama setelah total dana tersebut efektif diterima di dalam rekening Pihak Pertama pada bank yang telah ditentukan, dengan ketentuan bahwa setiap dan seluruh biaya administrasi sehubungan dengan hal tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan Pihak Kedua.
5. Pihak Pertama akan memberikan suatu tanda terima pembayaran (kuitansi) atas setiap pembayaran yang telah diterima dari Pihak Kedua.

### **Pasal 5**

#### **PENYELESAIAN PEMBANGUNAN**

1. Pihak Pertama berjanji, kecuali yang diatur dalam Pasal 13 Perjanjian ini, bahwa pembangunan Sarusun akan selesai pada Tanggal Penyelesaian Pembangunan dan dilakukan penyerahan secara fisik.
2. Yang dimaksud dengan Penyelesaian Pembangunan Sarusun adalah Sarusun yang secara teknis telah diselesaikan pembangunannya sesuai dengan jadwal pada LAMPIRAN 1 Perjanjian ini.

### **Pasal 6**

#### **PENYERAHAN SECARA FISIK**

1. Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua bahwa pembangunan Sarusun telah selesai dan siap untuk diserahkan kepada Pihak Kedua, serta mengundang Pihak Kedua untuk melakukan pengecekan



kondisi Sarusun dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal disampaikannya Surat Pemberitahuan. Dalam hal Pihak Kedua dapat menerima kondisi Sarusun, maka Pihak Kedua wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua telah memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

2. Dalam hal Pihak Kedua tidak memenuhi undangan Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 di atas, maka Pihak Pertama akan mengirimkan Surat Pemberitahuan ke II kepada Pihak Kedua agar melakukan pengecekan kondisi Sarusun dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal disampaikannya Surat Pemberitahuan ke II. Dalam hal Pihak Kedua dapat menerima kondisi Sarusun, maka Pihak Kedua wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun.
3. Dalam hal Sarusun tersebut diperlukan perbaikan setelah dilakukan pengecekan oleh Pihak Kedua, maka setelah perbaikan, Pihak Kedua diberi kesempatan untuk melakukan pengecekan ulang selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal disampaikannya Surat Pemberitahuan Pengecekan Ulang. Dalam hal Pihak Kedua dapat menerima kondisi Sarusun, maka Pihak Kedua wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun.
4. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah disampaikan Surat Pemberitahuan ke II atau Surat Pemberitahuan Pengecekan Ulang, tidak datang dan tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Sarusun telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman Surat Pemberitahuan ke I dan II maupun Surat Pemberitahuan Pengecekan Ulang tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Sarusun telah dilaksanakan pada hari ke 14 setelah disampaikan Surat Pemberitahuan ke II atau Surat Pemberitahuan Pengecekan Ulang tersebut.



5. Pihak Kedua berkewajiban untuk menandatangani surat-surat dan ketentuan yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama sebelum Berita Acara Serah Terima Sarusun dilaksanakan.
6. Pihak Pertama akan memberitahukan kepada Pihak Kedua Tanggal Penyerahan untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun. Penyerahan fisik akan dilaksanakan dengan dan dianggap telah terjadi pada waktu penandatanganan Berita Acara Serah Terima Sarusun tersebut, dalam bentuk yang akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama.
7. Sejak Tanggal Penyerahan Sarusun, Pihak Kedua dikenakan Biaya Pemeliharaan, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. dalam hal Pihak Kedua menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun, maka Pihak Kedua dikenakan Biaya Pemeliharaan terhitung sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Sarusun.
  - b. dalam hal Pihak Kedua tidak memenuhi undangan berdasarkan Surat Pemberitahuan ke II, maka Pihak Kedua dikenakan Biaya Pemeliharaan terhitung 14 (empat belas) hari sejak tanggal disampaikan Surat Pemberitahuan ke II.
  - c. dalam hal Pihak Kedua tidak memenuhi undangan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pengecekan Ulang, maka Pihak Kedua dikenakan Biaya Pemeliharaan terhitung 14 (empat belas) hari sejak tanggal disampaikan Surat Pemberitahuan Pengecekan Ulang.
8. Apabila Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima Sarusun pada Tanggal Penyerahan, maka segala risiko dan beban Sarusun menjadi beban Pihak Kedua.
9. Sejak Tanggal Penyerahan, segala risiko atas Sarusun beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Sarusun, kecuali untuk 90 (sembilan puluh) hari kalender masa pemeliharaan Sarusun.





10. Apabila dalam masa pemeliharaan Pihak Kedua menemukan kerusakan kerusakan atas Sarusun dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas di dalam Sarusun atau pekerjaan ruangan atas Sarusun belum sempurna, Pihak Kedua berhak meminta Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut dengan mengisi form yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama. Kewajiban Pihak Pertama dalam masa pemeliharaan ini dibatasi oleh disain dan spesifikasi Sarusun dan dapat dibuktikan bahwa kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya fasilitas Sarusun tersebut bukan disebabkan oleh Pihak Kedua.
11. Dalam hal Pihak Kedua menggunakan haknya sebagaimana tersebut pada Pasal 6 ayat 10 di atas, Pihak Pertama atas biayanya sendiri akan segera memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut dan/atau membuat fasilitas-fasilitas di dalam Sarusun berfungsi dan menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai tersebut.
12. Pada saat Pihak Pertama selesai melakukan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 11 di atas, Para Pihak wajib menandatangani Berita acara Perbaikan. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Perbaikan, maka perbaikan tersebut dianggap telah diterima dengan baik oleh Pihak Kedua.
13. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan atau terjadinya keadaan-keadaan tertentu sebagaimana dimaksudkan dalam Perjanjian ini Pihak Kedua wajib membayar:
  - a. Biaya Penggunaan;
  - b. Iuran Pengelolaan.

*[Handwritten signature and initials]*



**Pasal 7**  
**PENGELOLA SEMENTARA, BIAYA PEMELIHARAAN**  
**(IURAN PENGELOLAAN, *SINKING FUND*)**  
**DAN ANGGARAN DASAR**

1. Pihak Kedua setuju menerima Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara Rusun "*The Peak*" selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan belum menunjuk pengelola Rusun "*The Peak*" dan melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar.
2. Besarnya Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan dan *Sinking Fund*) adalah sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini; Besar Biaya Pemeliharaan dapat ditinjau kembali dan diubah sewaktu-waktu oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen Iuran Pengelolaan;
3. Biaya Pemeliharaan pengelolaan Bagian Bersama dan Benda Bersama termasuk listrik dan air dan lain-lain untuk kepentingan bersama akan ditanggung secara bersama-sama, harus dibayar pertama kali pada saat serah terima Sarusun dan pembayarannya dibayar di muka minimal 3 (tiga) bulan sekaligus per Sarusun;
4. Apabila dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari kalender Pihak Kedua belum juga melunasi pembayaran Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan yang telah jatuh tempo dan tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 7 ayat 3 di atas, Pihak Pertama selaku Pengelola Sementara berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan pengelolaan Rusun "*The Peak*" seperti termasuk akan tetapi tidak terbatas kepada pemutusan aliran listrik, air dan lain-lain;
5. Apabila Pihak Kedua melalaikan kewajiban pembayaran Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan melebihi 30 (tigapuluh) hari kalender, maka Pihak Pertama berhak melakukan hal-hal sebagai berikut:



- a. Memberi peringatan tertulis kepada Pihak Kedua sampai dengan 3 (tiga) kali peringatan, masing-masing dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender;
  - b. Apabila Pihak Kedua tetap tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran tersebut setelah diberi peringatan, maka Pihak Pertama akan melakukan pemutusan atas fasilitas-fasilitas yang ada di Sarusun seperti pemutusan aliran listrik dan air;
6. Untuk pelaksanaan Pasal 7 ayat 4 dan 5, Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi, kepada Pihak Pertama untuk melakukan pemutusan aliran listrik dan air, singkatnya melakukan setiap dan segala tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan apa yang diatur dalam Pasal 7 ayat 4 dan 5, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain.
  7. Apabila Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan yang tertunggak telah dibayar kembali oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan menyambung kembali aliran listrik dan air di dalam Sarusun Pihak Kedua.
  8. Sejak Tanggal Penyerahan Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib tunduk dan mengikatkan diri kepada Peraturan Tata tertib dan atau Anggaran Dasar yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama.
  9. Sejak Tanggal Penyerahan, Pihak Kedua wajib mengasuransikan isi unit Sarusun yang dibeli dan segala risiko termasuk pertanggungjawaban terhadap kerugian yang diderita oleh pihak ketiga yang diakibatkan oleh kejadian di dalam Sarusun.
  10. Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara Rusun "The Peak" setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima atau menolak penunjukan sebagai pengelola "The Peak".



## Pasal 8

### KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

1. Apabila Pihak Kedua dengan alasan apapun tidak dapat melakukan pembayaran Harga Jual tepat pada waktunya kepada Pihak Pertama, maupun pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini yang bukan merupakan Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan, Pihak Kedua wajib membayar denda keterlambatan kepada Pihak Pertama sebesar 3 % (tiga persen) per bulan atau 1 o/oo (satu per mil) per hari dari angsuran yang jatuh tempo yang belum dibayarkan, denda uang mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama.
2. Tanpa mengurangi aturan denda yang diatur di atas, bila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo angsuran yang bersangkutan Pihak Kedua belum juga memenuhi kewajibannya, maka Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian ini dengan memberitahukannya secara tertulis kepada Pihak Kedua, dalam hal mana Para Pihak mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dalam kejadian demikian maka seluruh uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat diminta kembali oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua tidak dapat menuntut dalam bentuk apapun juga.



## Pasal 9

### PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli segera setelah sertifikat Hak Milik Atas Sarusun telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang.
2. Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua yang menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik Atas Sarusun telah terbit dan meminta Pihak Kedua untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan ketentuan Pihak Kedua telah melunasi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya sebagai berikut:
  - a. Pihak Kedua telah melunasi Harga Jual;
  - b. Pihak Kedua telah melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB);
  - c. Pihak Kedua telah melunasi biaya Akta Jual Beli Notaris/PPAT dan biaya pengurusan serta balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Sarusun ke atas nama Pihak Kedua dan melengkapi persyaratan yang diperlukan untuk keperluan balik nama sertifikat, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
  - d. Pihak Kedua telah melunasi Biaya Penggunaan dan Iuran Pengelolaan;
  - e. Sarusun telah diserahkan kepada Pihak Kedua.
3. Apabila Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, maka segala resiko hukum, pajak dan lain sebagainya menjadi tanggungan Pihak Kedua.



**Pasal 10**  
**BIAYA-BIAYA SERTA PAJAK**

1. Biaya-biaya hukum berkenaan dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT, biaya balik nama sertifikat Hak Milik Atas Sarusun ke atas nama Pihak Kedua, pengurusan Kredit Pemilikan Apartemen, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Biaya Penggunaan dan Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan dan *sinking fund*) sepenuhnya dibayar dan menjadi tanggungan Pihak Kedua.
2. Sejak Tanggal Penyerahan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terhutang atas tanah dan bangunan Sarusun serta pungutan-pungutan resmi yang ditetapkan oleh pihak berwenang atas Sarusun, jika ada, menjadi beban dan tanggungan Pihak Kedua sesuai Nilai Perbandingan Proporsional.

**Pasal 11**  
**KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN DAN PENYELESAIANNYA**

1. Pihak Kedua setuju apabila Pihak Pertama terlambat menyelesaikan pembangunan Sarusun sesuai dengan jadwal pada Tanggal Penyelesaian Pembangunan sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama diberi waktu untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak Tanggal Penyelesaian Pembangunan.
2. Apabila batas waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 1 di atas terlewati dan ternyata Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Sarusun, maka Pihak Pertama diberi kesempatan kembali lagi untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun dalam 3 (tiga) bulan.



3. Apabila batas waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat 2 terlewat dan Pihak Pertama belum juga menyelesaikan pembangunan Sarusun, maka Pihak Pertama dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu persen) perbulan dari jumlah yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dan jumlah denda mana maksimal 3% (tiga persen), denda uang mana wajib dibayar oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan seketika dan sekaligus lunas.
4. Tanpa mengurangi aturan denda yang diatur di atas, bila dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat 2 di atas terlewat, Pihak Pertama belum juga menyelesaikan pembangunan Sarusun, maka Pihak Kedua berhak membatalkan Perjanjian ini, dalam hal mana Para Pihak mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dalam kejadian demikian, seluruh uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua wajib dikembalikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua paling lambat 14 (empat belas) hari setelah Pihak Kedua memberitahukan keinginannya untuk membatalkan Perjanjian ini secara tertulis.
5. Apabila Tanggal Penyelesaian Pembangunan dan Tanggal Penyerahan menjadi mundur akibat terjadinya *force majeure*, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas mundurnya Tanggal Penyelesaian Pembangunan dan Tanggal Penyerahan tersebut, dan Pihak Kedua tidak menuntut kerugian yang diderita karenanya.



dan kewajiban Pihak Pertama kepada para pembeli Sarusun hanya pada pembayaran santunan tersebut kepada para pembeli Sarusun *pro rata* sesuai dengan Harga Jual yang telah dibayar oleh mereka dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggungjawab dan kewajiban terhadap para pembeli Sarusun.

3. Apabila suatu peristiwa keadaan *force majeure* yang menimpa Sarusun terjadi setelah Sarusun diserahkan tetapi Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat Rusun "The Peak" tidak dapat digunakan lagi, Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Rusun "The Peak", demikian dengan ketentuan bahwa kekurangan biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan serta harus dibayar *secara pro rata* oleh Pihak Kedua.
4. Apabila suatu peristiwa *force majeure* yang menimpa Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama terjadi setelah Rusun "The Peak" selesai dibangun tetapi Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat Bagian Bersama/Benda Bersama tersebut tidak dapat digunakan lagi, Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama tersebut, sedemikian dengan ketentuan bahwa kekurangan biaya pembangunan kembali itu menjadi beban dan tanggung jawab serta harus dibayar secara *pro rata* oleh Pihak Kedua.
5. Apabila suatu peristiwa *force majeure* yang menimpa Rusun "The Peak" pada saat selesai dibangun dan Perhimpunan Penghuni telah terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat Rusun "The Peak" atau Sarusun tidak dapat digunakan lagi, keputusan mengenai apakah Rusun





"The Peak" akan dibangun kembali atau tidak, menjadi tanggung jawab sepenuhnya Perhimpunan Penghuni (PP).

### Pasal 14 PENGALIHAN

1. Pihak Kedua berhak mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya atas Sarusun kepada pihak ketiga.
2. Ketentuan dan besarnya biaya pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban adalah sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN 1 Perjanjian ini.
3. Segala biaya dan pajak (bila ada) yang timbul sehubungan dengan pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tersebut menjadi beban dan tanggungan Pihak Kedua, oleh karena itu ketentuan-ketentuan dan teknis pelaksanaannya baik yang akan dituangkan dalam perjanjian bawah tangan maupun dalam akta notariil, sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua selaku pembeli pertama dengan pihak ketiga selaku pembeli kedua.
4. Perjanjian ini tidak akan berakhir jika salah satu pihak mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga lainnya, akan tetapi hak dan kewajiban dari pihak yang mengalihkan akan diteruskan oleh pihak ketiga yang menerima pengalihan atas hak dan kewajiban berdasarkan suatu perjanjian mengenai pengalihan hak dan kewajiban, dan karenanya Pihak Ketiga dimaksud akan menjadi pihak di dalam Perjanjian ini menggantikan pihak yang menyerahkan atau memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.

## Pasal 15 JAMINAN

1. Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa Sarusun adalah:
  - a. benar-benar hak dan miliknya Pihak Pertama sendiri, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya kepada Pihak Kedua;
  - b. Tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain;
  - c. Belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun, bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat, maka sekarang juga Pihak Pertama menyatakan mencabut/tidak berlaku lagi kuasa yang telah dibuatnya tersebut;
  - d. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Sarusun, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut;
  - e. Pihak Pertama bertanggungjawab mengurus sertifikat dan balik nama sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sampai tertulis atas nama Pihak Kedua dengan biaya-biaya dipikul dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

*Mi*  
*ik*



## **Pasal 16**

### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, Para Pihak sepakat memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

## **Pasal 17**

### **PEMBERITAHUAN**

1. Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya berkenaan dengan surat ini (selanjutnya disebut "Pemberitahuan") akan dilakukan secara tertulis dan pelaksanaannya wajib dilaksanakan secara langsung, dengan telefax atau pos tercatat khusus yang seluruh biayanya telah dibayar terlebih dahulu oleh si pengirim;
2. Segala pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak bila disampaikan ke alamat Para Pihak.

## **Pasal 18**

### **PERJANJIAN TAMBAHAN**

Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diatur dan ditetapkan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat dan akan dituangkan dalam surat/akta adendum tersendiri yang mana surat/akta adendum dimaksud merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.



## Pasal 19 LAIN-LAIN

1. Ketentuan tentang kewajiban Pihak Kedua yang diatur dalam Perjanjian ini akan tetapi tidak diatur dalam Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua setelah penandatanganan Akta jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Semua ketentuan-ketentuan/lampiran-lampiran pada Perjanjian ini dan segala perubahannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

DEMIKIAN PERJANJIAN INI.

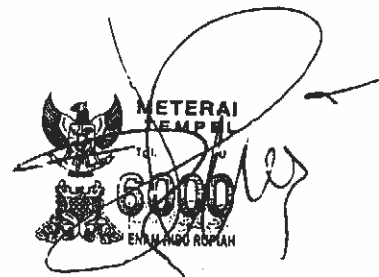
Dibuat dan ditandatangani Para Pihak pada hari tanggal seperti tersebut pada awal Perjanjian ini dalam 2 (dua) rangkap, kedua-duanya bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pihak Pertama,  
**PT. PRAKARSA NUSA CEMERLANG**

Pihak Kedua,

  
PT. PRAKARSA NUSA CEMERLANG

MIARNI ANG  
BAMBANG DWI YANTO





## LAMPIRAN I

### LOKASI, LETAK DAN LUAS SARUSUN, BIAYA PEMELIHARAAN DAN BIAYA PENGGUNAAN, TANGGAL SELESAI PEMBANGUNAN, SERTA TANGGAL PENYERAHAN

1. Lokasi : *The Peak*
2. Letak Sarusun : Tower **Regis**  
Lantai **26** Unit **A**
3. Luas Sarusun : *Semi Gross* **159.00** m<sup>2</sup>.
4. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) : Akan dihitung berdasarkan pertelaan yang akan disahkan oleh pihak berwenang.
5. Iuran Pemeliharaan : Untuk tahun pertama sejak Tanggal Penyerahan, Iuran Pengelolaan sebesar Rp 12.000,-/m<sup>2</sup>/bulan, yang wajib dibayar sekaligus 3 (tiga) bulan di muka. Selanjutnya untuk tahun berikutnya Iuran Pengelolaan dan *Sinking fund* akan ditentukan oleh Perhimpunan Penghuni Rusun *The Peak*.
6. Biaya Penggunaan : Dibebankan kepada Pihak Kedua secara terpisah sesuai dengan pemakaiannya, untuk listrik sesuai dengan tarif yang ditentukan oleh Pemerintah.
7. Biaya Pengalihan : - Biaya pengalihan yang dilakukan sebelum 1 (satu) tahun dari tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini adalah sebesar 5% (lima persen) dari Harga Jual.



- Untuk pengalihan yang dilakukan setelah 1 (satu) tahun dari tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini adalah sebesar 2% (dua persen) dari Harga Jual.

8. Tanggal Penyelesaian Pembangunan : 31 Mei 2006.

9. Fasilitas lain-lain

- : - 1 (Satu) line telepon.
- Air dari PDAM/*Deep Well* rekomendasi dari PDAM.
- Daya Listrik PLN/Type/Unit :
  - A : 10.600 VA, Breaker 16 A, 3 Phase
  - A1 : 10.600 VA, Breaker 16 A, 3 Phase
  - A2 : 10.600 VA, Breaker 16 A, 3 Phase
  - B1 : 16.500 VA, Breaker 25 A, 3 Phase
  - B2 : 16.500 VA, Breaker 25 A, 3 Phase
  - B3 : 16.500 VA, Breaker 25 A, 3 Phase
  - C : 21.210 VA, Breaker 32 A, 3 Phase
  - D2 : 21.210 VA, Breaker 32 A, 3 Phase
  - D3 : 21.210 VA, Breaker 32 A, 3 Phase
  - D4 : 21.210 VA, Breaker 32 A, 3 Phase
  - E1 : 33.000 VA, Breaker 50 A, 3 Phase
  - E2 : 33.000 VA, Breaker 50 A, 3 Phase
- Parkir mobil/Type/Unit :
  - A : 1 Parking Lot
  - A1 : 1 Parking Lot
  - A2 : 1 Parking Lot
  - B1 : 1 Parking Lot
  - B2 : 1 Parking Lot
  - B3 : 1 Parking Lot

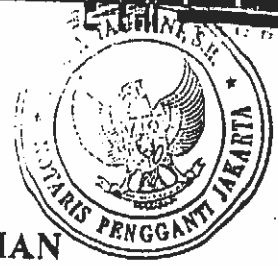
Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including a large signature and several smaller initials.



- C : 2 Parking Lot
- D2 : 2 Parking Lot
- D3 : 2 Parking Lot
- D4 : 2 Parking Lot
- E1 : 3 Parking Lot
- E2 : 3 Parking Lot



*Handwritten signatures and initials, including a line pointing to the watermark area.*



LAMPIRAN II  
SCHEDULE PEMBAYARAN  
THE PEAK A BEAUFORT RESIDENCE AT SUDIRMAN

Kode Unit : C/26/A

Luas Semi Gross : 159.00 m<sup>2</sup>

Pembeli :

Alamat : JEMBATAN III CSYG II BLK. D. 15. RT.023, RW.008 Kel.PENJARINGAN  
Kec.PENJARINGAN JAKARTA UTARA

Telepon : 6616465

No.	Tanggal	Jumlah
BOOKING FEE	31/10/2003	Rp. 15,000,000
DOWN PAYMENT	14/11/2003	Rp. 600,000,000
ANGSURAN 1	01/07/2004	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 2	31/08/2004	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 3	30/09/2004	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 4	31/10/2004	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 5	30/11/2004	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 6	31/12/2004	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 7	31/01/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 8	28/02/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 9	31/03/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 10	30/04/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 11	31/05/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 12	30/06/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 13	31/07/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 14	31/08/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 15	30/09/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 16	31/10/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 17	30/11/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 18	31/12/2005	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 19	31/01/2006	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 20	28/02/2006	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 21	31/03/2006	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 22	30/04/2006	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 23	31/05/2006	Rp. 53,168,424
ANGSURAN 24	30/06/2006	Rp. 53,168,424





LAMPIRAN II  
SCHEDULE PEMBAYARAN  
THE PEAK A BEAUFORT RESIDENCE AT SUDIRMAN

Kode Unit : C/26/A

Luas Semi Gross : 159.00 m<sup>2</sup>

Pembeli :

Alamat : JEMBATAN III CSYG II BLK. D. 15, RT.023, RW.008 Kel.PENJARINGAN  
Kec.PENJARINGAN JAKARTA UTARA

Telepon : 6616465

No.	Tanggal	Jumlah
ANGSURAN 25	31/07/2006	Rp. 53.168,424
ANGSURAN 26	31/08/2006	Rp. 53.168,424
ANGSURAN 27	30/09/2006	Rp. 53.168,424
ANGSURAN 28	31/10/2006	Rp. 53.168,424
ANGSURAN 29	30/11/2006	Rp. 53.168,424
Total		Rp. 2,156,884,296

Total Gross

Nett Price

PPN

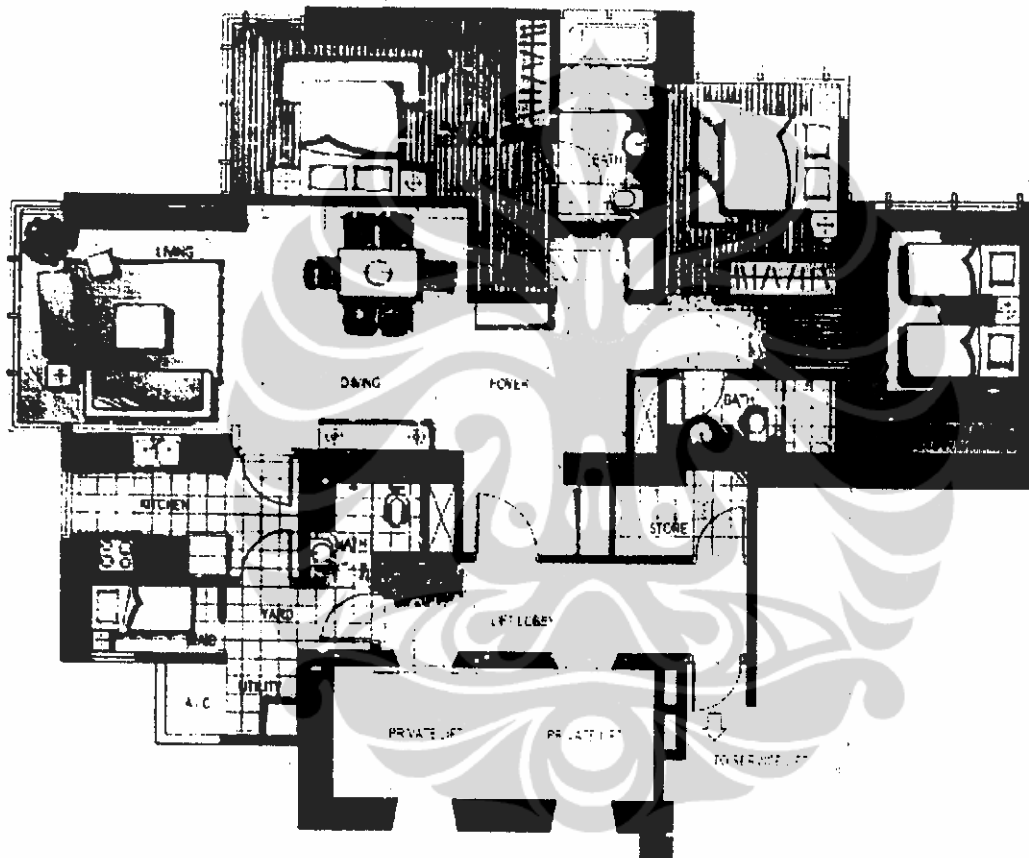
Rp. 1,960,803,900  
Rp. 196,080,390

Pembayaran dapat ditujukan Kepada :

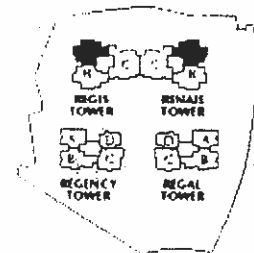
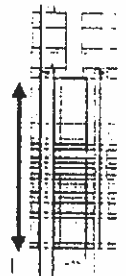
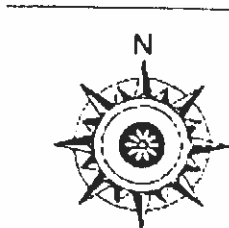
Nama : PT. Prakarsa Nusa Cemerlang  
Bank : Bank Panin  
Utama Palmerah  
No. Account : 140.5.016955  
Bank : Bank Central Asia  
Penjemihan  
No. Account : 111.301.8333



### LAMPIRAN III



TYPE 'B2' (3 BR)



REGIS & RENAISSANCE TOWER  
Level 2 to 40 Floor Plan

Floor Plan Area is subject to change in final Architectural Drawings

Tinjauan yuridis..., Nasroka Ernawati, FH UI, 2011.



## LAMPIRAN IV

### MATERIAL SPECIFICATION AND FINISHES

<b>Foundation</b>	Reinforced concrete bored piles/Raft foundation
<b>Superstructure</b>	Reinforced Concrete
<b>Lobby</b>	Marble
<b>Apartment Unit</b>	
<b>Floor</b>	
Living & Dining	Marble Tiles
Bedrooms & Walk-in Closet	Wood Flooring
Bathroom, Powder Rooms	Marble Tiles
Dry Kitchen	Marble Tiles
Wet Kitchen/Maids	Ceramic Tiles
Yard/Service Area	Ceramic Tiles
<b>Wall</b>	
Living & Dining	Painted Walls
Bedrooms & Walk-in Closet	Painted Walls
Bathroom	Marble Tiles
Dry Kitchen	Homogenous Ceramic Tiles
Wet Kitchen	Paint/Ceramic tiles
Service/Maid Room	Paint



<b>Window</b>	Glass with Aluminium frames
<b>Door</b>	
Main Entrance	Timber Solid Door
Bedroom, Study Room	Timber Door
Bathroom	Timber Door
Balcony	Glass with Aluminium frame
Maid's Bathroom & Bedroom	PVC Door
<b>Ceiling</b>	
Living, Dining, Bathroom	Skimmed coat on concrete slab and gypsum with emulsion paint
Kitchen and All Bedrooms	Gypsum Board with emulsion paint
Exteriors Areas	Plaster Ceiling or Calcium silicate or skimmed coat with emulsion paint
<b>Kitchen</b>	
Kitchen Cabinet	Granite Top
Appliances	High Quality Stove with Exhaust Hood
Sink	Stainless Steel
<b>Bathroom</b>	
Tub	High Quality Bath tube
Toilet & Lavatory	High Quality Sanitary Wares & Fittings
Shower	Glass Screen Frame or Frameless
Vanity Cabinet	Marble Top
<b>Additional Items</b>	
Wardrobes –	Built-in Wardrobe Master Bedroom and Second Bedroom



Kitchen Cabinet / Appliance High Quality product

Water Heater – Hot Water Supply to all bathrooms (except Maid's bathroom) and Kitchen

Air Conditioning – Split or VRV air conditioning to Living and Dining Rooms, all bedrooms (except Maid'Bedroom)

Smart Wiring for Intelligent Condo – Lighting, Audio & Video System, LAN/ Communication and Security System

Cable TV and Broadband Internet system

Audio Video Intercom

Card Key System – Vehicular Access to Basement Parking and Private Lift Lobby Access Ground and Upper Ground.

Panic Button at Master Bedroom and Living Room.

### **Value Added Features**

Master antenna and Cable TV Ready

### **Building Services**

Service Elevator

Security – CCTV System Installed at Main Lobby and Elevators

Electrical – Supplied by PLN with a generator back up

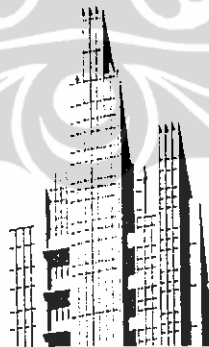
Lightning Protection



Waterproofing – provided at Bathrooms, Kitchen, WC, Balcony, Roof Terrace  
Slab Roof and Basement Carpark.

Building Facilities

Elevator	Regency dan Regal 4 private lifts Regis dan Renais 3 private lifts 1 service lift for each tower
Parking	Type A 1 Parking Lot Type B 1 Parking Lot Type C 2 Parking Lots Type D 2 parking Lots Type E 3 Parking Lots
Electricity	Type A 10 600 VA, Breaker 16 A, 3 Phase Type B 16 500 VA, Breaker 25 A, 3 Phase Type C 21 210 VA, Breaker 32 A, 3 Phase Type D 21.210 VA, Breaker 32 A, 3 Phase Type E 33.000 VA, Breaker 50 A, 3 Phase
Telephone	1 direct line
Water	PDAM
Fire	Fire Alarm : Detector Fire Fighting : Sprinkler, hydrant box, Fire extinguisher Fire Hydrant Fire Escape : Emergency Staircase



THE  
**PEAK**  
A Beaufort Residence  
AT SUDIRMAN

PT GRAHA TUNASMEKAR  
A Member of Agung Podomoro Group

PT PRAKARSA NUSA CEMERLANG  
Jl. Setiabudi Raya no. 9, Sudirman, Jakarta 12910  
T. (021) 526 5555 F. (021) 526 6555  
[www.thepeak-sudirman.com](http://www.thepeak-sudirman.com)

KPA by:



DISCLAIMER CLAUSE

While every reasonable care has been taken while preparing this brochure, the developer and its agents cannot be held responsible for any inaccuracies. All statements are believed to be correct but are not to be regarded as statements or representations of fact. All information and specifications are current at time of print and are subject to changes as may be required and subject to approval in an order or contract. All plans are subject to any amendments approved by the relevant authorities. All floor areas are artist impressions only and cannot be regarded as representation of fact. Floor areas are approximate measurements and subject to final survey.



# AKTA JUAL-BELI

Tanggal : 16 September 2009.

Nomor : 128/2009.

I : PT. GRAHA TUNASMEKAR,

II :

**Rp. 17.500,-**





## AKTA JUAL BELI

No: 128 / 2009

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu tanggal 16 ( ---- enam belas ---- )  
bulan September tahun 2009 ( dua ribu sembilan ---- )

hadir dihadapan saya WAHYU NUPANI, Sarjana Hukum, -----  
yang berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)  
----- tanggal 24-09-2007 nomor 43-XVII-PPAT-2007  
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 Gedung Menara Sudirman Lantai 17 D,  
Jalan Jenderal Sudirman Kavling 60, Jakarta Selatan, dengan dihadiri oleh  
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. Nona IRAWATI SYAMSIYAH, lahir di Jakarta, pada tanggal 26 Juli 1978,  
Karyawan PT Prakarsa Nusa Cemerlang, bertempat tinggal di Jakarta, -  
Jalan Pakin No.7, Rukun Totangga 010/Rukun Warga 001, Kelurahan --  
Cipinang Cempadak, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, -----  
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5404.660778.0267;-----  
- menurut keberangannya, penghadap tersebut dalam hal ini bertindak  
berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 Juni 2009 dibuat dibawah tangan ---  
dan telah dilegalisasi oleh BUDI HANDRIO, Sarjana Hukum, Notaris di -  
Jakarta, Nomor : 315/Leg/VI/2009 tanggal 9 Juni 2009 foto kopi sesuai  
aslinya dilampirkan pada asli akta ini, sebagai kuasa dari Direktur Utama  
dan oleh kuasa itu sah dan berhak mewakili Direksi dari dan selaku  
pemilik untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. PRAKARSA -----  
NUSA CEMERLANG, berkedudukan di Jakarta Selatan, dan beralamat di  
Jalan Satiabudi Raya No.9, Satiabudi, Jakarta Selatan, yang anggaran -  
dasarnya telah diubah seluruhnya sesuai Undang-Undang Nomor 40 ---  
Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas seperti dimuat dalam akta ----  
tanggal 18 Juli 2008 Nomor 6, yang dibuat dihadapan Notaris BUDI ----  
HANDRIO Sarjana Hukum, tersebut diatas, dan telah mendapatkan ----  
persetujuan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia  
sesuai surat keputusannya tanggal 25 Agustus 2008 Nomor :-----  
AHU-54514.AH.01.02 Tahun 2008;-----

# PERIKHTINGAN

## I

PPAT.-

Disahkan.-

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

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

## II

Disahkan coretan.-

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
Nomor \_\_\_\_\_ atas/sebidang tanah sebagaimana  
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ seluas \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_  
meter persegi ), dengan batas-batas : -----

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

• Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
Persil Nomor \_\_\_\_\_ Blok \_\_\_\_\_ Kohir Nomor \_\_\_\_\_  
seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_  
meter persegi ) dengan batas-batas : -----

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

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

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

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

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

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

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_

Nomor \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Obyek Jual Beli yang dimaksud dalam akta ini boleh diperlengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang telah diketahui oleh para pihak sehingga tidak perlu dituliskan dalam akta ini. -

lantai

Disahkan. -

# AKTA JUAL BELI

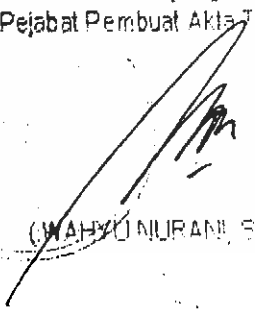
sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 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
ttt	ttt
( IRAWATI SYAMSIYAH ) qqd P.001000103/TulisMekar	
Persetujuan .....	
Saksi	Saksi
ttt	ttt
( NASROKAH ERNAWATI, SH. )	( RANTO MUNIR )

Akta aslinya telah ditandatangani dengan secukupnya  
Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya  
Pejabat Pembuat Akta Tanah

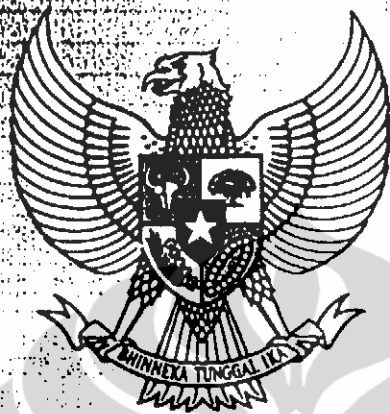
Pejabat Pembuat Akta Tanah

  
( WAHYU NURANI, SH. )

ttt  
( WAHYU NURANI, SH. )

CA 306696

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



*Emikat*

**SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

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

09 02 02 01 174

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SALINAN BUKU TANAH

### HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Nomor : 1174 / XXII / TOWER C (REGIS)

PROPINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
 KABUPATEN / KOTAMADYA : JAKARTA SELATAN  
 ADMINISTRASI :  
 KECAMATAN : SETIABUDI  
 DE S A / KELURAHAN : SETIABUDI


KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

ADMINISTRASI  
JAKARTA SELATAN

DAFTAR ISIAN 307  
 No. ....75753../2008.. /200.....  
 DAFTAR ISIAN 208  
 No. ....36472../2008.. /200.....

0 9 • 0 2 • 0 2 • 0 1 • 8 • 0 1 1 7 4

**PENDAFটারAN PERALIHAN HAK, PEMBEBAAN DAN PENGATATAN LAINNYA**

<p><b>Tanggal Pendaftaran</b>                  No. Daftar Isian 307                  No. Daftar Isian 208</p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>	<p>Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan</p>	<p>DI 303 No. : ..... 15.125 ..... DI 307 No. : ..... 43.143 .....</p> <p>Tanggal : ..... 16-09-09 ..... Jam : ..... 9.40 .....</p>
<p><b>JUAL BELI</b>                  Berdasarkan Akta Jual-Beli, Tgl. 16-09-2009                  No. 128/2009 dan WAHYU NURANISHI selaku PPAT.</p> <p>di 20/10/09                  2021.063/09</p> <p>301/26106/09</p>	<p><b>TGL</b>                  29 OCT 2009</p>	<p>(27-09-1958)                  An. Kepala Kantor Pertanahan                  Kota Administrasi Jakarta Selatan                  Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</p> 	<p>301/26106/09</p>

**PENDAFTARAN - PERTAMA**

<p><b>a) RUMAH SUSUN / (TOYER C) (REGIS)</b></p> <p><b>Desa / Kelurahan / Kecamatan</b></p> <p><b>Letak Tanah</b></p> <p><b>Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen</b></p> <p><b>The Peak At Sudirman, Jl. Raya Setiabudi / Setiabudi Barat</b></p> <p><b>Lantai 26 No. C/26A TOWER C (REGIS)</b></p>	<p><b>(h) NAMA PEMEGANG</b></p> <p><b>Perseorangan</b></p> <p><b>berkedudukan di</b></p> <p><b>Tanggal lahir / atau Pendaftaran</b></p> <p><b>Egl-28-09-1990 / 17-12-2008 No. 130</b></p>
<p><b>b) NIB : 09.02.07.01.00420</b></p> <p><b>Letak Tanah</b></p> <p><b>Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen</b></p> <p><b>The Peak At Sudirman, Jl. Raya Setiabudi / Setiabudi Barat</b></p> <p><b>Lantai 26 No. C/26A TOWER C (REGIS)</b></p>	<p><b>i) PENDAFTARAN</b> ..... <b>DJ.208 / 36472 / 2008</b></p> <p><b>JAKARTA</b> ..... <b>Tanggal</b> ..... <b>17-12-2008</b></p> <p><b>An. Kepala Kantor Pertanahan</b></p> <p><b>Kabupaten / Kotamadya</b></p> <p><b>Administrasi Jakarta Selatan</b></p> <p><b>Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</b></p> <p><b>td.</b></p> <p>..... <b>Drs. DIRWAN DACHRI</b> .....</p> <p><b>NIP</b> ..... <b>010 172 859</b></p>
<p><b>c) HAK ATAS TANAH BERSAMA</b></p> <p><b>Hak : Guna Bangunan</b></p> <p><b>Nomor : 718</b></p> <p><b>Berakhir : 28-08-2023</b></p> <p><b>Surat Ukur Tanggal : 22-06-2007</b></p> <p><b>Nomor : 00417/2007</b></p>	<p><b>j) PENERBITAN SERTIPIKAT</b></p> <p><b>JAKARTA</b> ..... <b>Tanggal</b> ..... <b>17-12-2008</b></p> <p><b>An. Kepala Kantor Pertanahan</b></p> <p><b>Kabupaten / Kotamadya</b></p> <p><b>Administrasi Jakarta Selatan</b></p> <p><b>Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</b></p> <p><b>td.</b></p> <p>..... <b>Drs. DIRWAN DACHRI</b> .....</p> <p><b>NIP</b> ..... <b>010 172 859</b></p>
<p><b>d) IJIN LAYAK HUNI</b></p> <p><b>Tanggal : 23-11-2007</b></p> <p><b>Nomor : 4121/IPB/2007</b></p>	<p><b>k) PENUNJUK</b></p>
<p><b>e) AKTA PEMISAHAN</b></p> <p><b>Tanggal : 28-08-2008</b></p> <p><b>Nomor :</b></p> <p><b>Dibuat : PT. GRAHA TUNASMEKAR</b></p> <p><b>DISAHKAN</b></p> <p><b>Oleh : Gubernur Provinsi DKI Jakarta</b></p> <p><b>Tanggal : 17-10-2008</b></p> <p><b>Nomor : 1467/2008</b></p>	<p><b>l) CATATAN</b></p>
<p><b>f) NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL</b></p> <p><b>0,20 %</b></p>	<p><b>m) Untuk keperluan penerbitan sertipikat salinan sesuai dengan aslinya</b></p> <p><b>JAKARTA</b> ..... <b>17-12-2008</b></p> <p><b>An. Kepala Kantor Pertanahan</b></p> <p><b>Kabupaten / Kotamadya</b></p> <p><b>Administrasi Jakarta Selatan</b></p> <p><b>Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</b></p> <p><b>td.</b></p> <p>..... <b>Drs. DIRWAN DACHRI</b> .....</p> <p><b>NIP</b> ..... <b>010 172 859</b></p>
<p><b>g) GAMBAR DENAH</b></p> <p><b>Tanggal : 16-12-2008</b></p> <p><b>Nomor : 6697/2008</b></p> <p><b>Luas / type : 127,67 M<sup>2</sup></b></p>	<p><b>n) [Signature]</b></p> <p><b>Drs. DIRWAN DACHRI</b></p> <p><b>NIP</b> ..... <b>010 172 859</b></p>



CA 306696

09.02.02.01.8001174

DAFTAR ISIAN 207A

NIB 091202000420

# GAMBAR DENAH

Nomor : 6697 / 200- 2008

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

Hak : Guna Bangunan  
Nomor : B.718/Setiabudi  
Surat Ukur : tanggal 22-06-2007 Nomor 00417/2007

Satuan Rumah Susun ini terletak pada lantai XXII Blok TCWER C (REGIS)

dikenal setempat dengan sebutan / nama : Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Peak At Sudirman

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

pada tanggal 17-10-2008 Nomor 1467/2008

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

Luas / type : 127,67 M<sup>2</sup>

Hal-hal lain :

Daftar Isian 303 tanggal 05-12-2008 Nomor 30155

Daftar Isian 307 tanggal 16-12-2008 Nomor 74894

JAKARTA tanggal 16-12-2008

An. Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kotamadya

ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

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

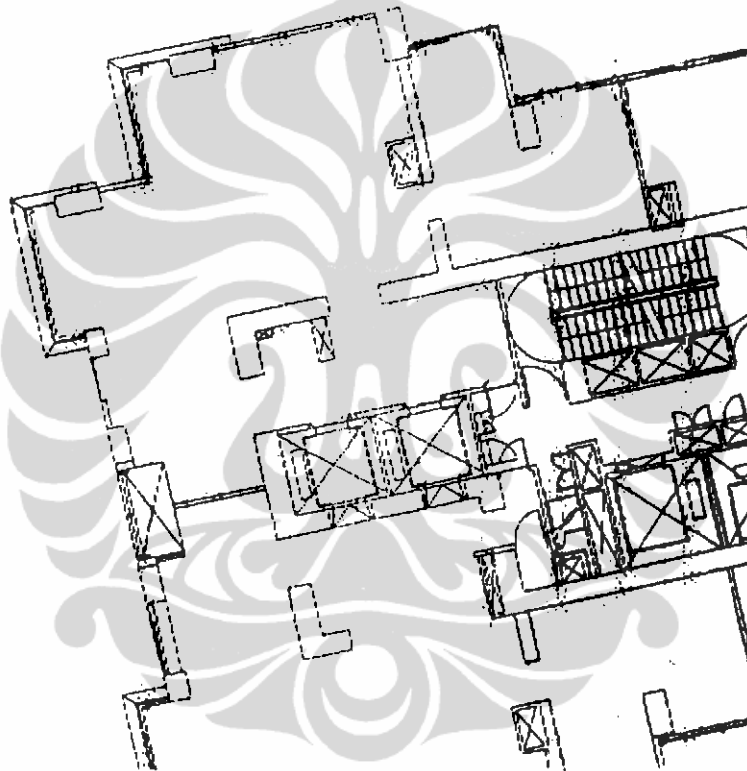
Ir. YUDHI RIYARSO

NIP. 750 004 877

# DENAH SATUAN RUMAH SUSUN

SKALA 1 : .....

200



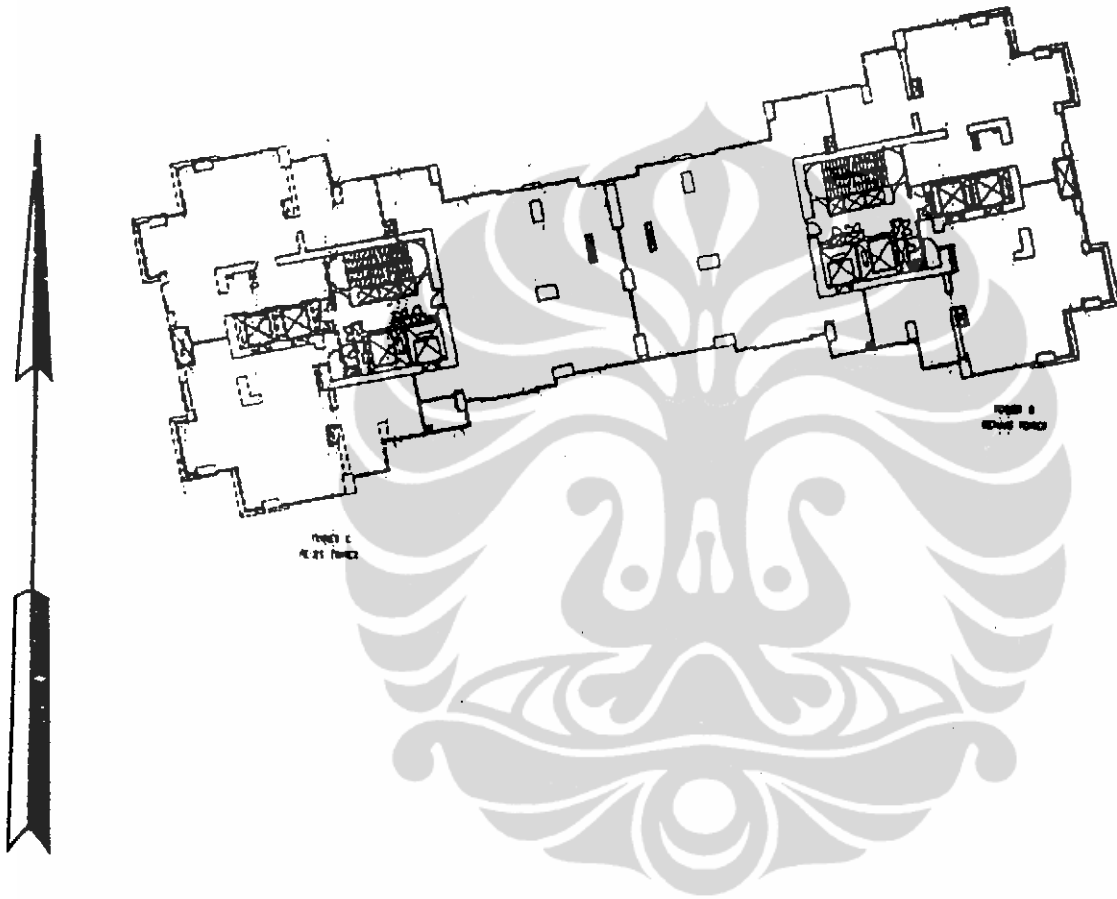
Penjelasan :

————— Batas Luar / keliling

# DENAH BANGUNAN LANTAI

SKALA 1 : .....

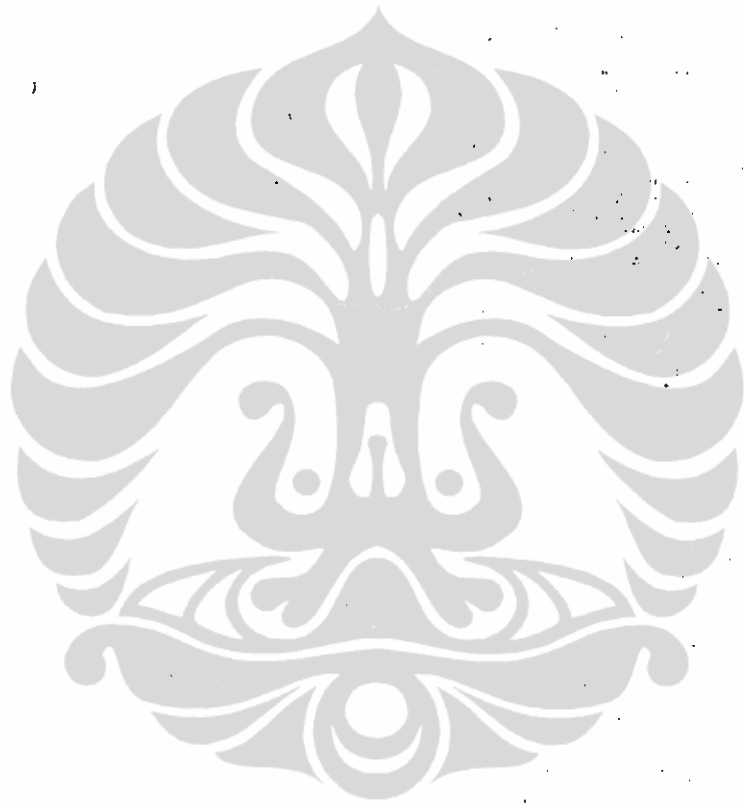
500



Penjelasan :



Satuan rumah susun dimaksud



CA-306696

DAFTAR ISIAN 2017

NIB : 09.02.02.01.00420

# SURAT UKUR

Nomor : 00417 / 200.2007

## SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kabupaten / Kotamadya : Jakarta Selatan

Kecamatan : Setiabudi

Desa / Kelurahan : Setiabudi, Jalan Raya Setiabudi / Setiabudi Barat

Peta : Fotogrametri tahun 2003 Nomor Peta Pendaftaran : 48.2.34.089-12-3

Lembar : 39/38 Kotak : D-E/1-2

Fotogrametri tahun 2003 lembar : 38/38 kotak : C-D-E/1-2-3

Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan di atasnya terdapat beberapa bangunan permanen.

Tanda-tanda batas : Patok I s/d VI yang berdiri di atas batas

- Tembok-tembok a-b, b-c, c-d, d-e, e-f, f-g, g-h, h-p, q-r, s-t, u-v, v-w, w-x, x-y, y-z, a'-b',

m'-n', o'-p', p'-q', q'-r', r'-s', s'-t', t'-u', u'-v', v'-w', w'-x', x'-y', y'-z', z'-a", a"-b", b"-c", c"-d",

d"-e", e"-f", f"-g", g"-h", h"-i" dan i"-a yang berdiri di dalam.

- Tembok-tembok h-i, i-k, k-l, l-m, m-n, n-o, o-p, c'-d', d'-e', f'-g', g'-h', h'-i', i'-k', k'-l' dan l'-m' yang berdiri di luar.

Luas : 15.618 M<sup>2</sup> ( Lima belas ribu enam ratus delapan belas meter persegi )

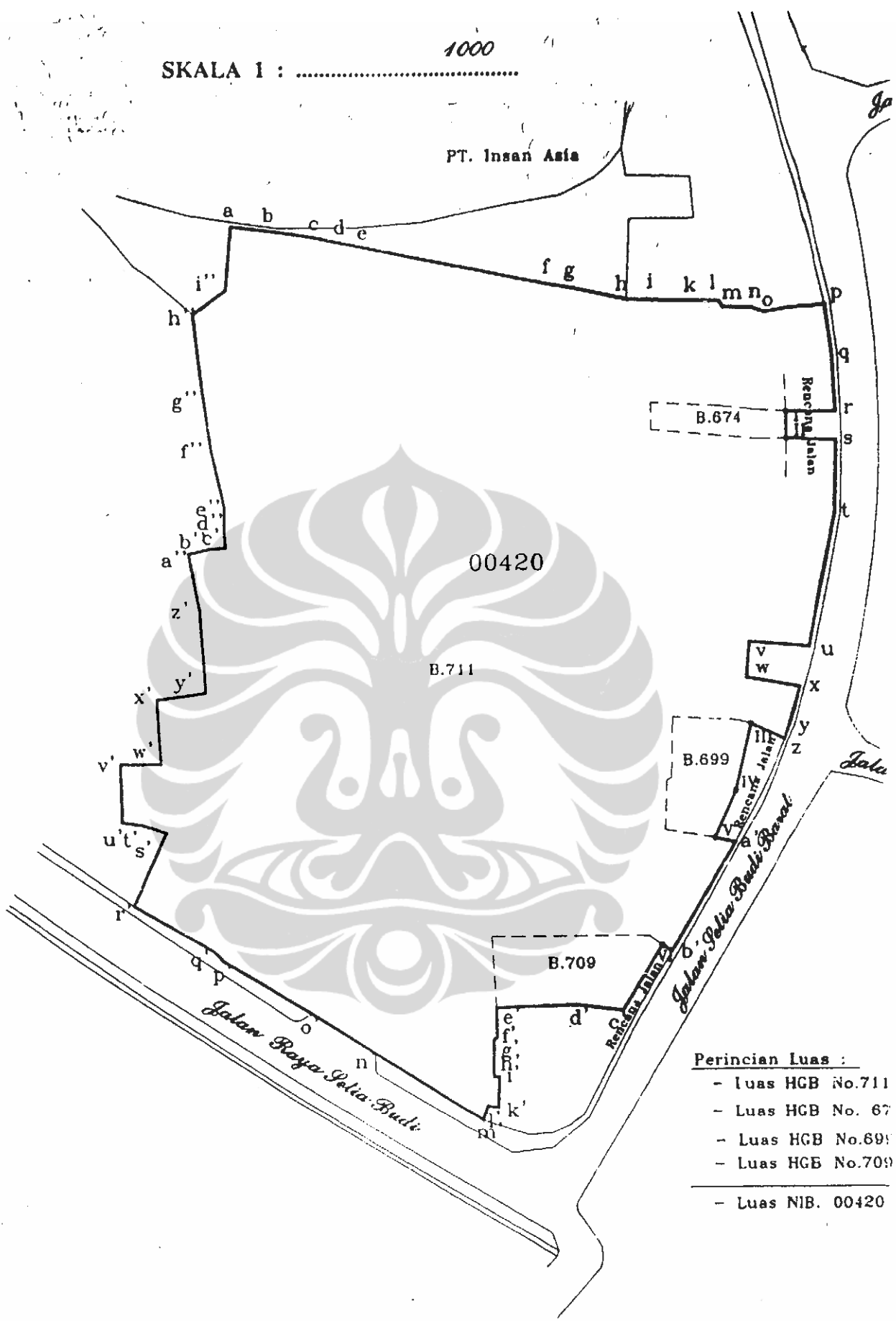
Penunjukan dan penetapan batas : RASLAN ( Kuasa )

Atas Permintaan : PT. GRAHA TUNAS MEKAR

Diukur oleh : Siswadi, Bambang Setiawan, A.Ptnh -

SKALA 1 : ..... 1000

PT. Insan Asia



- Perincian Luas :**
- Luas HGB No.711
  - Luas HGB No. 67
  - Luas HGB No.69
  - Luas HGB No.709
- 
- Luas NIB. 00420

**PENJELASAN :** ..... batas tanah ini

*Budi Banat*



*Budi Banat*

di : 14.830 m<sup>2</sup>  
udi : 135 m<sup>2</sup>  
idi : 263 m<sup>2</sup>  
di : 370 m<sup>2</sup>  

---

: 15.618 m<sup>2</sup>

Hal lain-lain Surat Ukur ini menguraikan sebidang tanah HGB No.711/Setiabudi, SU No.00033/2007 tgl.3-1-2007, HGB No.674/Setiabudi, SU No.09.02.02.01.00278/2000 tgl.22-8-2000, HGB No.699/Setiabudi, SU No.00187/2005 tgl.31-8-2005, dan HGB No.709/Setiabudi, SU No.00408/2006 tgl.30-11-2006.

Surat Ukur ini adalah kutipan dari Peta Bidang Tanah Tgl.15-06-2007 No.176/S/2007.

Daftar Isian 302 tgl. .... No. ....  
 Daftar Isian 307 tgl. 16-12-2008 No. 74418  
 Daftar Isian 303 tgl. 03-12-2008 29436

UNTUK SERTIPIKAT

JAKARTA ..... Tgl. 22-06 ..... 2007

JAKARTA ..... Tgl. 17-12-2008 200..

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

An. Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya

Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jakarta Selatan

Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

ttd

DRS. DIRWAN DACHRI

Ir. DJAUHARI A. MALIK, M.ENG.Sc.

NIP 010 172 859

NIP 010 085 686

--Pemisahan

Lihat surat ukur Penggabungan Nomor : ..... / 200.... Nomor hak : .....  
 Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200 ..... Nomor hak .....



# Ketentuan 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

## Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

## Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

## Pasal 35

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

## Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

## Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.