



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL
(STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)**

SKRIPSI

GABY NURMATAMI

0806461480

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL
(STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum

GABY NURMATAMI

0806461480

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA
ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL
(STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum

GABY NURMATAMI

0806461480

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA
ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Gaby Nurmatami

NPM : 0806461480

Tanda Tangan :



.....

Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Gaby Nurmatami
NPM : 0806461480
Program Studi : Hukum (Hubungan Tentang Sesama Anggota Masyarakat)
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL (STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, S.H., M.LI
Pembimbing : Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn
Penguji : Endah Hartati, S.H., M.H
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 18 Januari 2012

Kata Pengantar

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, yang berkat rahmat dan hidayat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL (STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)” sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bimbingan, pengarahan, dan bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayat-Nya kepada penulis, atas kebesaran dan kasih sayang-Nya lah penulis selalu diberikan apa yang penulis butuhkan, tidak hanya apa yang penulis inginkan. Puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT atas akal pikiran yang sehat kepada penulis sehingga penulis dapat menulis dan menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat kelulusan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Shalawat dan Salam juga tiada henti penulis haturkan kepada Rasulullah, Nabi Muhammad SAW yang telah selama ini menjadi suri tauladan bagi penulis.
2. Kedua orang tua penulis. Ayahanda, Mochammad Eman Nurzaman dan Ibunda, Irma Wahyuningsih yang selalu mencurahkan doa, dorongan, dan dukungannya baik dalam hal materil maupun imateriil tanpa henti kepada penulis hingga saat ini. Penulis menjadi seperti sekarang adalah keberhasilan dari bentukan orang tua yang hebat seperti kalian, tidak pernah kekurangan satu hal pun, bahkan selalu berlebih. Penulis bisa menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Indonesia adalah hasil dari pilihan tempat studi terbaik yang orang tua penulis berikan sejak

taman kanak-kanak hingga perguruan tinggi. *I love you* mama, papa. *This one is definitely for you, I hope I can make you proud.*

3. Bapak Suharnoko, S.H., M.Li., selaku pembimbing I penulis yang sangat membantu dalam penyelesaian skripsi penulis dengan segala ilmu, bimbingan, dan waktu yang telah diberikan beliau kepada penulis.
4. Mba Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn., pembimbing ke II penulis yang karena beliau lah membuat penulis tertarik dengan hukum agraria, khususnya kondominium sehingga penulis memutuskan untuk menulis skripsi dengan topik kondominium.
5. Bapak Danny Firdaus, S.H., M.Kn dan Bapak Pras, S.H., dari PT Bakrie Nirwana Semesta, yang tanpa bantuannya penulis tidak akan dapat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas data, kesediaan, dan waktu yang diberikan kepada penulis.
6. Bapak Yu Un Oppusunggu, S.H., LL.M., pembimbing akademis penulis selama 3 tahun masa perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang selalu membuat penulis kagum dan hormat serta segan mengingat banyaknya ilmu yang beliau miliki. Semoga beliau sukses dengan studi doctoral yang sedang beliau jalani.
7. Ibu Lita Arijati, S.H., LL.M., selaku pembimbing akademis penulis saat ini, yang telah menggantikan posisi Bapak Yu Un setelah beliau pergi menjalani studinya.
8. Kakak dan kakak ipar penulis, Willy Primanda dan Ellyzabteh Yulianto, yang telah menjadi panutan bagi penulis. Bahagia selalu kakakku.
9. Adik penulis, Muhammad Barly Nurdwanatama yang selalu membantu dan bersedia mengalah kepada penulis serta menjadi pemberi dukungan dan semangat dalam hari-hari penulis. Adikku harus bisa menjadi lebih sukses dari kakak-kakaknya 😊.
10. Keluarga besar penulis, baik keluarga dari papa maupun mama. Khususnya Emih, nenek penulis yang penulis yakin doa-doanya selalu menyertai penulis, sehingga selalu memudahkan jalan penulis di segala hal.

11. Della Anggiani dan Rininda Gita Putri, sahabat-sahabat penulis tersayang, tercantik, tergilgila, ter-tidak-dapat-didefinisikan betapa berartinya kalian di hidup penulis. *I'm such a lucky person to have and found a bestfriends like you guys in such an early age. 8,5 years and keep counting till we become crazy gorgeous grandma! I love you, bestbestbest.*
12. Sahabat-sahabat penulis semasa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, BAMBIRZ; Ichsan Montang, apa jadinya kuliah penulis tanpa kehadiranmu, ntang. Teman baik sekaligus pembimbing akademis sampingan sejak semester satu sampai ketika penulis menulis skripsi menjadi pembimbing skripsi pula yang senantiasa menjawab segala pertanyaan penulis. Dita Putri Mahissa, *my other half*. 3,5 tahun hampir setiap hari dan setiap mata kuliah bersama-sama, yang selalu sabar menjadi teman dan mendengarkan keluh kelah penulis. Putri Winda Perdana, Justisia Sabaroedin, Anggarara Cininta, Suci Retiqa Sari Siregar, Fadhillah Rizqy, Fadilla Octaviani, Tami Justisia, Feriza Immaniar, Deane Nurmawanti, Beatrice Eka Putri Simamora, wanita-wanita hebat, teman diskusi dan bercengkrama, penulis tidak pernah bosan menghabiskan waktu berbicara dengan kalian. Muhammad Reza Alfiandri, Handiko Nathanael Nainggolan, Herbert Tambunan Pardamean, Muhammad Alfi Sofyan, Anandito Utomo, Ananto Abdurrahman, Radius Afiando, Risty Pradana, Umar Bawahab, dan Dandy Firmansyah yang selalu mencerahkan, menjaga, dan menyemangati hari-hari penulis selama kuliah. Kalian yang selalu memacu penulis untuk terus menjadi lebih baik baik dalam hal akademik maupun non-akademik. Penulis yakin, semua nama yang penulis sebutkan akan menjadi orang sukses nantinya. Amin.
13. Farah Devi dan Seto Darminto, teman seperjuangan dan satu bimbingan penulis dalam menulis skripsi ini. Semoga kita selalu diberikan yang terbaik dan sama-sama menjadi Sarjana Hukum yang sukses nantinya.
14. Sahabat-sahabat penulis selama bersekolah di SMA 81 Jakarta, acil, selly, farah, alvy, pucul, lenggo, bella, cindy, icut, della, dindut, mandel, dimon, geboy, ghita, babi, isti, mala, nasya, shynta, suci,tyas, windy, inda, tiada

hari tanpa tertawa dengan kalian. Semoga kebersamaan dan kegilaan kita akan terus berlanjut sampai hari tua nanti.

15. Sahabat-sahabat penulis sedari penulis bersekolah di SMP 109 Jakarta, Awal pembentukan karakter penulis dimulai dengan berteman dengan kalian. cantik-cantikku, Della, Inda, Fika, Lya, Listya, Yessy, Nita, Anes, Reygina, berteman terus sampai kita tua yaa ☺.
16. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan secara ikhlas ilmu yang tiada ternilai harganya kepada penulis semasa penulis berkuliah. Semoga ilmu yang Bapak dan Ibu berikan menjadi amal ibadah di mata Allah SWT.
17. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu penulis selama berkuliah, terutama para staff Biro Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang selalu siap membantu penulis dalam hal pengurusan perizinan skripsi dan membantu penulis dalam pembuatan surat dalam hal melakukan riset untuk penyelesaian skripsi ini. Tidak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada Bapak Jon, staff bidang studi hukum keperdataan, yang selalu ramah dan membantu penulis dalam hal menemui pembimbing.
18. Teman-teman seangkatan penulis, FHUI 2008, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. *3,5 years full of bittersweet memories, thank you guys. SUKSES!*
19. Teman-teman PK I angkatan 2008, yang selalu berjuang bersama-sama dengan penulis selama masa perkuliahan di FHUI.
20. Keluarga besar ALSA LC UI, ALSA NKRI, dan ALSA Internasional, pengalaman dan pertemanan yang kalian berikan tidak dapat tergantikan.
21. Semua teman-teman yang penulis dapatkan setelah masuk Universitas Indonesia, teman-teman OBM, teman kos-kosan, dan teman gabut ceria, Hanif Rizky AW.
22. Barista-barista Starbucks Perpustakaan Universitas Indonesia, tempat dimana penulis menyelesaikan skripsi ini, yang selalu berbaik hati menemani dan memberikan makanan serta minuman gratis kepada penulis.

23. Kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuan, motivasi, dukungan, doa dan semangat untuk penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan permohonan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kata-kata yang kurang berkenan. Penulisan ini tentunya tidak terlepas dari segala kekurangan baik dari segi materi maupun segi teknis penulisan. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi seluruh pihak yang akan membacanya dan menjadi sumber pengetahuan untuk kemajuan ilmu hukum di bumi Indonesia.



Depok, Januari 2012

Penulis

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

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

Nama : Gaby Nurmatami
NPM : 0806461480
Program Studi : Ilmu Hukum (Hubungan Tentang Sesama Anggota Masyarakat)
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demikian 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 PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL (STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)”

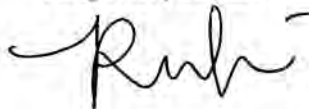
berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia atau memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 18 Januari 2012

Yang Menyatakan,



(Gaby Nurmatami)

ABSTRAK

Nama : Gaby Nurmatami
NPM : 0806461480
Program Studi : Ilmu Hukum (Hubungan Tentang Sesama Anggota Masyarakat)
Judul : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DENGAN KONSEP KONDOMINIUM HOTEL (STUDI KASUS: PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)

Seiring perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat, keberadaan rumah susun serta tujuan pembangunannya berkembang tidak hanya ditujukan untuk hunian, namun juga sebagai sarana investasi. Skripsi ini membahas mengenai kondominium hotel sebagai salah satu bentuk perkembangan konsep dari rumah susun yang akan terbagi dalam dua pembahasan. Pembahasan pertama adalah mengenai perjanjian pengikatan jual beli dari rumah susun dengan konsep kondominium hotel apakah memiliki perbedaan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun untuk hunian. Kedua, dibahas mengenai pengaturan perhimpunan penghuni rumah susun berkonsep kondominium hotel dan implikasinya terhadap pemilik unit kondominium hotel. Kedua bahasan tersebut akan ditinjau melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hotel Pullman Bali Legian Nirwana yang merupakan sebuah rumah susun dengan konsep kondominium hotel. Penelitian bertujuan untuk melihat bagaimanakah isi perjanjian pengikatan jual beli dari rumah susun yang memiliki konsep kondominium hotel sehingga dapat dikaji perbedaan apa saja yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual belinya dibandingkan dengan rumah susun hunian. Selain itu, penulisan ini juga bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah pengaturan mengenai perhimpunan penghuni rumah susun dengan konsep kondominium hotel. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dimana data penelitian ini sebagian besar diperoleh dari studi kepustakaan. Hasil penelitian menyatakan bahwa terdapat perbedaan antara perjanjian pengikatan jual beli untuk rumah susun dengan konsep kondominium hotel dengan rumah susun hunian dan pengaturan mengenai perhimpunan penghuni pun berbeda di dalam rumah susun berkonsep kondominium hotel dibandingkan dengan perhimpunan penghuni rumah susun hunian. Setiap pihak yang terlibat dalam jual beli unit kondominium hotel, dalam memasuki perjanjian pengikatan jual beli baiknya mengerti posisi masing-masing agar dapat tercipta perjanjian yang adil dan seimbang bagi kedua belah pihak.

Kata Kunci: Rumah Susun, Kondominium Hotel, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perhimpunan Penghuni, Pullman Bali Legian Nirwana.

ABSTRACT

Name : Gaby Nurmatami
NPM : 0806461480
Program : Law (Private Law)
Title : JURIDICAL REVIEW OF CONDOMINIUM'S
PRELIMINARY SALE OF PROPERTY
AGREEMENT AND RESIDENT'S
ASSOCIATION WITH THE CONCEPT OF
CONDOMINIUM HOTEL (CASE STUDY:
PULLMAN BALI LEGIAN NIRWANA)

With the constant changing of people needs, the development of condominium keep evolving it's concept and purpose. Not only for residential, condominium is also aim for investment. Condominium hotel is one of the concept of condominium that aiming for investment purpose. This thesis is discuss about condominium hotel, which divided into two main discussion; first, is about the preliminary sale of property agreement of condominium hotel, and secondly is about the resident's association in condominium hotel with Pullman Bali Legian Nirwana's Preliminary Sale of Property Agreement as it assessment. The purposes of this thesis are to study the differences between a preliminary sale of property agreement of condominium hotel with the preliminary sale of property agreement of residential condominium. Also, to see how the resident's association regulated in condominium hotel. The outcomes of this thesis are there's a differences between a preliminary sale of property agreement of condominium hotel with residential condominium and they have a different regulation for resident's association in condominium hotel compared to regulation in residential condominium. To anticipate the loss from buyer's side, it's best for prospective buyers to read carefully and understand the a preliminary sale of property agreement before entering ones. Because there's might be clauses that will bring disadvantages for buyers.

Keywords: Condominium, Condominium Hotel, Sale Binding and Purchase Agreement, Resident's Association, Pullman Bali Legian Nirwana.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pengesahan	iii
Kata Pengantar	iv
Lembar Persetujuan Publikasi Ilmiah	ix
Abstrak	x
Abstract	xi
Daftar Isi	xii
Daftar Lampiran	xv
Bab I Pendahuluan	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Definisi Operasioanal.....	8
1.5 Metode Penulisan	11
1.6 Kegunaan Teoritis dan Praktis	13
1.7 Sistematika Penulisan	13
Bab II Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli	
2.1 Perjanjian Secara Umum.....	15
2.1.1 Definisi Perjanjian	15
2.1.1.1 Menurut KUHPerdata.....	15

2.1.1.2 Menurut Doktrin	17
a. Subekti.....	17
b. Wirjono Prodjodikoro	18
c. M. Yahya Harahap	19
2.1.2 Unsur Perjanjian	20
2.1.3 Syarat Sah Perjanjian	22
2.1.3.1 Syarat Subyektif.....	23
2.1.3.2 Syarat Obyektif.....	26
2.1.4 Asas Perjanjian	27
2.1.5 Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	34
2.1.6 Berakhirnya Perjanjian.....	35
2.2 Perjanjian Jual Beli	38
2.2.1 Definisi Perjanjian Jual Beli	38
2.2.1.1 Menurut KUHPerdata	38
2.2.1.2 Menurut Doktrin	39
a. Subekti	39
b. R.M. Suryodiningrat	40
2.2.3 Asas Konsensualisme Jual Beli	40
2.2.4 Hak dan Kewajiban Penjual	41
2.2.5 Hak dan Kewajiban Pembeli	43
2.2.6 Risiko Dalam Jual Beli	45

Bab III Tinjauan Umum Tentang Perhimpunan Penghuni

3.1 Pengertian Perhimpunan Penghuni	48
3.2 Maksud dan Tujuan Perhimpunan Penghuni	49

3.3 Hak dan Kewajiban Perhimpunan Penghuni	50
3.3.1 Hak Perhimpunan Penghuni	50
3.3.2 Kewajiban Perhimpunan Penghuni	51
3.4 Fungsi dan Tugas Perhimpunan Penghuni	53
3.4.1 Fungsi Perhimpunan Penghuni	53
3.4.2 Tugas Perhimpunan Penghuni	53
3.5 Pengurus Perhimpunan Penghuni	54
3.5.1 Syarat-Syarat Pengurus Perhimpunan Penghuni	54
3.5.2 Wewenang dan Kewajiban Pengurus Perhimpunan Penghuni	55
3.5.2.1 Kewenangan Pengurus Perhimpunan Penghuni	55
3.5.2.2 Kewajiban Pengurus Perhimpunan Penghuni ..	56
3.6 Perhimpunan Penghuni Menurut UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	57
Bab IV Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perhimpunan Penghuni Kondominium Hotel Ditinjau Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana	
4.1 Uraian Mengenai Kondominium Hotel	59
4.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Sistem Kondominium Hotel	62
4.3 Perhimpunan Penghuni Dalam Sistem Kondominium Hotel	81
Bab V Penutup	
5.1 Kesimpulan	97
5.2 Saran.....	102

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Lampiran 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun



BAB I

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.¹

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, oleh karenanya maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah.²

Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horisontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan secara demikian sesuai dengan kebutuhan masyarakat dewasa ini,

¹ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007), hlm. 1.

² *Ibid.*, hlm. 2.

terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium*.³

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata, yaitu: ‘*con*’ berarti bersama-sama dan ‘*dominium*’ berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, kondominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁴

Rumah susun sebagai bentuk dari kondominium didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal khususnya bagi masyarakat di kota-kota besar. Pada saat ini, tingkat kebutuhan masyarakat akan sebuah hunian untuk tempat tinggal semakin bertambah tinggi seiring dengan terus bertambahnya jumlah penduduk. Namun sayangnya, hal tersebut tidak didukung dengan ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat karena lahan yang ada tidak turut bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduknya. Melihat keadaan tersebut, pembangunan rumah susun dianggap sebagai solusi yang tepat untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Rumah susun pada awalnya merupakan bentuk usaha pemerintah untuk menyediakan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Seiring berjalannya waktu dan perkembangan zaman, keberadaan rumah susun tidak lagi identik sebagai pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Karena semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tidak hanya golongan masyarakat dengan penghasilan rendah yang menjadi target penyediaan rumah susun. Masyarakat dari kalangan menengah dan menengah ke atas pun turut menjadi

³ *Ibid.*, hlm. 3.

⁴ *Ibid.*

target pasar penjualan rumah susun. Masyarakat dari golongan menengah dan menengah keatas juga tertarik untuk memiliki satuan unit rumah susun, namun tentu saja golongan-golongan tersebut memiliki kebutuhan dan keinginan yang berbeda mengenai kondisi dan fasilitas dari rumah susun yang mereka ingin miliki dibandingkan dengan rumah susun yang peruntukkannya untuk masyarakat golongan menengah ke bawah. Kebutuhan masyarakat akan rumah susun yang telah berkembang, dilihat oleh para pengembang bisnis properti sebagai peluang bisnis yang memiliki prospek menguntungkan bagi mereka. Para developer berlomba-lomba membangun rumah susun dengan fasilitas yang mewah dan didirikan di daerah-daerah strategis yang memiliki akses yang mudah dijangkau dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang menjadi pangsa pasarnya.

Dengan segala fasilitas yang diberikan dan disediakan oleh para pengembang properti pada rumah susun yang dibangunnya, kepemilikan atas satuan rumah susun saat ini tidak hanya sebagai pemenuh kebutuhan akan tempat tinggal, namun juga sudah menjadi suatu gaya hidup bagi kalangan masyarakat tertentu. Selain sebagai alternatif akan tempat tinggal, memiliki sebuah unit rumah susun merupakan suatu investasi yang dilihat oleh masyarakat menjanjikan dan menguntungkan. Karena hal itulah, perkembangan konsep dari kondominium tidak hanya sebagai rumah susun seperti yang selama ini kita ketahui, tetapi juga muncul sebuah konsep yang dikenal dengan sebagai *condominium hotel (condotel)*.

Kondominium hotel (kondotel) biasanya dikelola oleh pihak ketiga (operator), mulai dari desain interior kondominium hingga operasionalnya. Tujuannya adalah untuk memenuhi kualifikasi yang telah ditentukan oleh operator dan berlaku di seluruh dunia. Dibandingkan dengan hotel, kondotel memiliki kelebihan tersendiri. Fasilitas dan fleksibilitas yang tersedia dalam kondotel membuat pasar kondotel menjadi semakin meluas, karena dianggap telah menjangkau semua orang, sesuai dengan tingkat kemampuan masing-masing orang tersebut. Apabila dilihat dari sisi investasinya, kondotel merupakan peluang investasi yang menguntungkan, dan jika dilihat dari sisi

penghuni (penyewa) kondotel merupakan hunian yang strategis, aman, nyaman, serta berkualitas tinggi.⁵

Peraturan yang mengatur mengenai apartemen atau rumah susun ini adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaan lainnya. Dalam Undang-Undang Rumah Susun ini diatur aspek hukum kepemilikan satuan rumah susun dan pengelolaan mengenai rumah susun yang kemudian diperjelas lagi dalam peraturan pelaksanaan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Rumah Susun inilah yang merupakan landasan hukum bagi para pihak yang ingin mendirikan rumah susun, khususnya bagi para developer. Dalam salah satu pasalnya, yaitu Pasal 18 Undang-Undang Rumah Susun ini disebutkan bahwa satuan rumah susun (SRS) yang dapat dijual untuk dihuni adalah SRS yang sudah selesai dibangun dan telah memperoleh surat izin layak huni.⁶ Tetapi, yang terjadi dalam penjualan satuan rumah susun dewasa ini, dimungkinkan untuk developer selaku penjual, menjual satuan rumah susunnya yang dipromosikan melalui penawaran perdana lewat berbagai pameran meskipun izin-izin yang terkait belum diperoleh serta bangunan fisik dari rumah susun tersebut belum selesai dibangun. Hal seperti itu dapat dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara developer dengan pembeli satuan rumah susun. Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.⁷ Atas pelaksanaan penjualan satuan rumah susun yang bangunan fisiknya belum sepenuhnya selesai dibangun telah memiliki pengaturannya dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman

⁵ Hanlia Andree, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2010), hlm. 5.

⁶ Dioriati F. Pardede, "Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablaca," (Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1996), hlm. 3.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta : Buku Kompas, 2001), hlm. 161.

Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang tujuannya untuk memberikan perlindungan terhadap calon pembeli dari satuan rumah susun tersebut karena dengan dilaksanakan perjanjian pengikatan jual beli terdapat banyak kemungkinan pihak pembeli mengalami kerugian.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang di terjemahkan oleh R. Subekti yang dimaksud dengan Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Lalu didalam Pasal 1458 dikatakan Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁹ Sehingga memang dimungkinkan untuk developer menjual satuan rumah susunnya meskipun bangunannya belum selesai dibangun.

Dalam pemilikan satuan rumah susun, terdapat satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara individu, tetapi ada pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya. Hal ini menyebabkan perlunya dilakukan pengaturan mengenai penggunaan dan pengelolaannya yang dilakukan oleh perhimpunan penghuni sebagai badan hukum yang bertanggung jawab mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni.¹⁰ Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun dikatakan bahwa penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.¹¹ Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni. Penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang ada pada rumah susun yang bersangkutan. Untuk itulah maka

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1457.

⁹ *Ibid.*, Ps. 1458.

¹⁰ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, hlm. 104.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, Pasal 19 ayat (1).

undang-undang menetapkan bahwa para penghuni harus menghimpun diri dalam perhimpunan penghuni yang akan mengurus kepentingan bersama tersebut. Perhimpunan penghuni dinyatakan sebagai Badan Hukum, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni harus disahkan oleh Pemerintah Daerah pada saat peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.¹² Menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, perhimpunan penghuni dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.¹³

Mengingat pembangunan rumah susun dewasa ini tidak hanya untuk hunian saja, bahkan dalam perkembangannya lebih banyak dibangun rumah susun terpadu, dimana dalam satu kompleks properti terpadu terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, hotel, dan lain sebagainya, jika dikaitkan dengan pasal dalam Undang-Undang Rumah Susun yang mengatakan setiap penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, dapat dikatakan masih terjadi kendala dalam pelaksanaannya. Untuk rumah susun yang peruntukannya untuk non-hunian maupun *mix-used* hingga saat ini belum ada peraturan yang mengatur mengenai perhimpunan penghuninya. Baik dalam Undang-Undang Rumah Susun maupun PP No. 4 Tahun 1988 hingga saat ini belum mengatur sesuai dengan perkembangan-perkembangan yang terjadi dalam dunia rumah susun dewasa ini. Khususnya pengaturan mengenai perhimpunan penghuni dalam rumah susun dengan konsep kondominium hotel, karena bangunan yang disewakan seluruh Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dimiliki oleh pengembang, sehingga pengembang mempunyai suara mayoritas dalam menentukan kehidupan bersama dalam rumah susun.¹⁴

¹² Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, hlm. 18.

¹³ *Ibid.*, hlm. 104.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 106.

Untuk lebih memahami mengenai hal-hal yang disebutkan sebelumnya, penulis mengambil sebuah contoh kondominium hotel yang ada di Indonesia, yaitu Pullman Bali Legian Nirwana. Pullman Bali Legian Nirwana adalah sebuah kondominium hotel yang terletak di Bali yang baru saja beroperasi di awal tahun 2011.¹⁵ Sebagai rumah susun yang menganut konsep kondominium hotel, penulis tertarik menjadikan Pullman Bali Legian Nirwana menjadi obyek kajian dari skripsi yang penulis tulis. Dalam skripsi ini, penulis akan mencoba menganalisa perbedaan-perbedaan yang terdapat dalam sebuah perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dengan konsep kondominium hotel jika dibandingkan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian, serta pengaturan perhimpunan penghuni di rumah susun berkonsep kondominium hotel dengan studi kasus Hotel Pullman Bali Legian Nirwana.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah penulis tulis dalam latar belakang, yang menjadi pokok permasalahan dalam topik ini adalah :

1. Apakah terdapat perbedaan pada perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dengan konsep kondominium hotel dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian (studi kasus: Pullman Bali Legian Nirwana)?
2. Bagaimanakah pengaturan mengenai Perhimpunan Penghuni dalam sebuah rumah susun yang memiliki konsep kondominium hotel serta implikasinya terhadap kehidupan para penghuni dari Pullman Bali Legian Nirwana jika ditinjau dari Perjanjian Pengikatan Jual Belinya?

1.3. Tujuan Penulisan

A. Tujuan Umum

Secara umum penulis menulis tulisan ini dengan tujuan untuk melihat bagaimanakah isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari rumah susun yang memiliki konsep kondominium hotel dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana sebagai objek kajiannya sehingga dapat dikaji perbedaan apa saja yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dengan konsep kondominium hotel dibandingkan dengan

¹⁵ *Pullman Bali Legian Nirwana Beroperasi.*
<http://properti.kompas.com/index.php/read/2011/02/21/07334447/Pullman.Bali.Legian.Nirwana.Beroperasi>. Diakses pada tanggal 17 September 2011, Pukul 12.59 WIB.

rumah susun hunian. Selain itu, penulisan ini juga bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah pengaturan mengenai perhimpunan penghuni Pullman Bali Legian Nirwana yang merupakan sebuah rumah susun dengan konsep kondominium hotel.

B. Tujuan Khusus

1. Mengetahui substansi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan oleh Pullman Bali Legian Nirwana sebagai Hotel dan Resort yang berkonsep kondominium hotel.
2. Mengidentifikasi perbedaan-perbedaan yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana dibandingkan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian.
3. Mengetahui pengaturan perhimpunan penghuni dalam rumah susun yang menganut konsep kondominium hotel.
4. Mengetahui dampak pengaturan perhimpunan penghuni dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana terhadap kehidupan para penghuni dari rumah susun tersebut.

1.4 Definisi Operasional

Untuk memahami konsep-konsep yang ada dalam penelitian ini, maka kita perlu mengetahui hal-hal yang berkaitan erat dengan penelitian ini. Hal-hal tersebut terangkum dalam kerangka konseptual.

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.¹⁶ Tujuan perumusan konsep adalah: 1) untuk memperdalam pengetahuan 2) untuk mempertajam konsep, 3) untuk menegaskan kerangka teoritis, 4) untuk menelusuri penelitian tentang topik yang sama.¹⁷ Untuk memperoleh gambaran dan pemahaman serta persepsi yang sama tentang makna dan

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: UI Press, 2010), hal.132.

¹⁷ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. ed.1. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 18.

definisi konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka akan dijabarkan penjelasan dan pengertian tentang konsep-konsep tersebut sebagai berikut:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹⁸
2. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.¹⁹
3. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.²⁰
4. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.²¹
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.²²
6. *Condominium Hotel (condotel) is a relatively recent concept involving a melding of a resort hotel with condominium ownership. To raise the additional necessary capital, developers sold individual units to investors and users, with the promise to rent the units to hotel guests and pay over profits to the individual owners. (The Complete Real*

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, cet. 17, (Jakarta: Djambatan, 2006) UU No. 16 Tahun 1985, Pasal 1 angka 1.

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 4.

²⁰ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

²¹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

²² *Ibid.*, Pasal 8 ayat 2.

Estate Encyclopedia by Denise L. Evans, JD & O. William Evans, JD. Copyright © 2007 by The McGraw-Hill Companies, Inc.).²³

7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁴
8. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.²⁵
9. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.²⁶
10. Berita Acara Serah Terima adalah suatu bukti serah terima pengalihan fisik Unit Hotel dari developer kepada pembeli dalam bentuk dan isi sebagaimana yang akan dibuat oleh developer.²⁷
11. Pengelola adalah pihak yang ditunjuk oleh developer berdasarkan wewenang yang diberikan oleh para pemilik unit kondominium hotel, yang bertugas untuk mengelola tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama di hotel dengan standar pengelolaan yang setara dengan pengelolaan hotel bintang lima.²⁸
12. Perjanjian Jasa Investasi adalah perjanjian jasa investasi yang bertanggal sama dengan perjanjian pengikatan jual beli dimana pembeli akan menunjuk developer, atau pihak lain, atau operator yang akan ditunjuk atau ditugaskan oleh developer, berkaitan dengan perawatan dan pengelolaan terhadap tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama hotel.²⁹

²³ <http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Condo-hotel>, diunduh pada 17 September 2011, Pukul 13.47.

²⁴ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, UU No. 16 Tahun 1985, Pasal 1 angka 10.

²⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 11.

²⁷ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel Pullman Bali Legian Nirwana, Ps. 1 angka 8.

²⁸ *Ibid.*, Ps. 1 angka 20.

²⁹ *Ibid.*, Ps. 1 angka 23.

13. UURS adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
14. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.³⁰

1.5 Metode Penulisan

Penelitian ini adalah penelitian yang berbentuk Yuridis-Normatif (studi dokumen/penelitian kepustakaan) dengan tujuan meneliti norma hukum tertulis yang dilakukan berdasarkan pada telaah peraturan perundang-undangan, bahan-bahan kepustakaan, dokumen, maupun literatur dan atau wawancara dengan informan ataupun narasumber.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan karena dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini jika dilihat dari sifatnya, adalah penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.³¹ Sedangkan jika dilihat dari tujuannya, tipe penelitian yang digunakan adalah *problem identification*. Permasalahan yang ada akan diklasifikasi, sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.³²

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan.³³ Data sekunder yang digunakan adalah

³⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, PP No. 4 tahun 1988, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3372, Ps. 1 angka 7.

³¹ Sri Mamudji, *et.al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 4.

³² *Ibid.*, hlm. 5.

³³ *Ibid.*, hlm. 28.

data sekunder yang bersifat umum, yaitu data yang berupa tulisan-tulisan, data arsip, data resmi dan berbagai data lain yang dipublikasikan seperti:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yang meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan hasil konvensi, merupakan bahan utama sebagai dasar landasan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun jo. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder adalah bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan hukum primer.³⁴ Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah artikel-artikel ilmiah, buku-buku, laporan-laporan penelitian, jurnal-jurnal, skripsi, tesis, disertasi, dan dokumen yang berasal dari internet.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi studi dokumen atau bahan pustaka. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.³⁵

³⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 29.

³⁵ Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 67.

1.6 Kegunaan Teoritis dan Praktis

Maksud dari kegunaan teoritis dari suatu penelitian yaitu menggambarkan manfaat penelitian bagi perkembangan ilmu tertentu atau untuk mendalami bidang ilmu tertentu dalam penelitian murni atau penelitian dasar.³⁶ Oleh karena skripsi yang dibuat oleh penulis berada dalam lapangan ilmu hukum, tepatnya penelitian hukum normatif, dan penelitian ini bukanlah penelitian murni atau penelitian dasar maka kegunaan teoritisnya adalah bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya mengenai Hukum Pertanahan/Agraria di bidang Kondominium. Serta dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai suatu konsep rumah susun yaitu kondominium hotel.

Sementara itu maksud dari kegunaan praktis dari suatu penelitian yaitu menggambarkan manfaat dari penelitian tersebut bagi penyelesaian permasalahan atau penerapan suatu upaya tertentu.³⁷ Kegunaan praktis dari skripsi ini adalah bermanfaat untuk memberikan informasi yang dibutuhkan masyarakat, khususnya yang tertarik untuk membeli atau berinvestasi dengan jalan membeli sebuah unit kondominium hotel, sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi mereka.

1.7 Sistematika Penulisan

Agar penulisan skripsi ini lebih tersistematisir, maka penulisan skripsi ini akan tersusun kedalam sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab I berisikan pendahuluan. Yang dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang, lalu pokok permasalahan, tujuan penulisan, definisi operasional, metode penulisan, kegunaan teoritis dan praktis, serta sistematika penulisan dari skripsi ini.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli

Pada Bab II akan dibagi menjadi dua sub-bab, yaitu perjanjian secara umum yang akan membahas mengenai definisi perjanjian, unsur-unsur perjanjian, syarat sah perjanjian, asas perjanjian, wanprestasi dalam perjanjian, serta

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hlm. 22.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 22.

berakhirnya perjanjian. Lalu dalam sub-bab mengenai perjanjian jual beli akan dibahas mengenai definisi perjanjian jual beli, syarat sah jual beli, asas konsensualisme jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, serta risiko dalam jual beli.

Bab III Tinjauan Umum Tentang Perhimpunan Penghuni

Dalam Bab III akan menjelaskan mengenai pengertian perhimpunan penghuni, maksud dan tujuan perhimpunan penghuni, hak dan kewajiban perhimpunan penghuni, fungsi dan tugas perhimpunan penghuni, pengurus perhimpunan penghuni, serta perhimpunan penghuni menurut undang-undang rumah susun yang baru.

Bab IV Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perhimpunan Penghuni Kondominium Hotel Ditinjau dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana

Bab IV berisikan analisis mengenai konsep kondominium hotel, lalu tinjauan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kondominium hotel dari PPJB Pullman Bali Legian Nirwana, dan analisis terkait pengaturan Perhimpunan Penghuni dalam sebuah kondominium hotel serta implikasinya terhadap kehidupan penghuni Pullman Bali Legian Nirwana.

Bab V Penutup

Pada bab ini, penulis akan memberikan kesimpulan dari hasil pembahasan dalam karya tulis ini dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi calon pembeli satuan rumah susun.

BAB II

Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli

2.1 Perjanjian Secara Umum

2.1.1 Definisi Perjanjian

2.1.1.1 Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengawali ketentuan yang diatur dalam Bab Kedua Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di bawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, dengan menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.³⁸ Rumusan yang diberikan tersebut hendak memperlihatkan bahwa suatu perjanjian adalah:³⁹

1. suatu perbuatan;
2. antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
3. perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata. Atas dasar inilah kemudian dikenal adanya perjanjian konsensual, perjanjian formil, dan perjanjian riil.

³⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1313.

³⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 7.

Dalam perjanjian konsensual, kesepakatan yang dicapai oleh para pihak secara lisan, melalui ucapan saja telah mengikat para pihak. Ini berarti bahwa segera setelah para pihak menyatakan persetujuan atau kesepakatannya tentang hal-hal yang mereka bicarakan, dan akan dilaksanakan, maka kewajiban telah lahir pada pihak terhadap siapa yang telah berjanji untuk memberikan sesuatu, melakukan atau berbuat sesuatu, atau untuk tidak melakukan atau berbuat sesuatu.⁴⁰

Sedikit berbeda dari perjanjian konsensual, dalam perjanjian formil, kesepakatan atau perjanjian lisan semata-mata antara para pihak yang berjanji belum melahirkan kewajiban pada pihak yang berjanji untuk menyerahkan sesuatu, melakukan atau berbuat sesuatu atau untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu.⁴¹

Dalam Pasal 1666 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:⁴²

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana seorang Pemberi Hibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Dari rumusan pasal diatas dapat diketahui bahwa hibah sebagai salah satu bentuk perjanjian, baru melahirkan perikatan atau kewajiban setelah ada perbuatan nyata dari Penerima Hibah, yaitu dalam bentuk pernyataan kesediaannya secara tertulis semasa Pemberi Hibah masih hidup, untuk menerima hibah dari Pemberi Hibah. Perbuatan nyata yang diwajibkan tersebut adalah syarat berlaku dan mengikatnya perjanjian hibah antara Pemberi Hibah dan Penerima Hibah. Perjanjian yang demikian disebut dengan perjanjian riil. Pernyataan 'riil' menunjukkan adanya suatu perbuatan nyata yang harus dipenuhi agar perjanjian yang

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 8.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 10.

⁴² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1666.

dibuatnya tersebut mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian.⁴³

Pernyataan dalam perjanjian yang menyebutkan “terdapat sekurangnya dua orang” menunjukkan bahwa suatu perjanjian tidak mungkin dibuat sendiri. Dengan demikian setiap tindakan yang dilakukan oleh orang perorangan untuk kepentingannya sendiri, tidaklah termasuk dalam kategori perjanjian. Lalu, pernyataan yang menyatakan “perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut”, semakin mempertegas bahwa perjanjian melibatkan sekurangnya dua pihak, yaitu debitor pada satu pihak, sebagai pihak yang berkewajiban; dan kreditor, pada pihak lain, sebagai pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi oleh debitor, sesuai dengan yang telah dijanjikan oleh debitor.⁴⁴

2.1.1.2 Menurut Doktrin

a. Subekti

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁵

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan

⁴³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 13.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 13.

⁴⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

(perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁴⁶

Dapat disimpulkan, bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dapat dilihat juga, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kepala kita suatu perikatan, kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita. Tetapi kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.⁴⁷

b. Wirjono Prodjodikoro

Pertama-tama harus dikemukakan bahwa Hukum Perjanjian ini adalah bagian dari Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal janji adalah suatu sendi yang amat penting dalam Hukum Perdata, oleh karena Hukum Perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasar atas janji seseorang.⁴⁸

Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 1.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 3.

⁴⁸ Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet. 8, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 2.

untuk tidak melakukan sesuatu hal; sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁹

Namun, pengertian perjanjian menurut Wirdjono Prodjodikoro tidaklah sama dengan pengertian perjanjian oleh Subekti. Yang dimaksud perjanjian menurut Wirdjono Prodjodikoro adalah pengertian perikatan menurut Subekti. Sedangkan pengertian perjanjian menurut Subekti sama dengan pengertian persetujuan menurut Wirdjono Prodjodikoro, yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak.⁵⁰

c. M. Yahya Harahap

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁵¹

Berdasarkan definisi tersebut jelaslah bahwa perjanjian menurut hukum perikatan adalah hubungan hukum di bidang harta kekayaan, bukan hubungan hukum ataupun hubungan-hubungan lainnya diluar hukum kekayaan.

Dari berbagai definisi yang telah disebutkan diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 4.

⁵⁰ Wirdjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumber Bandung, 1974), hlm. 7.

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 6.

para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.⁵²

2.1.2 Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian:

a. Unsur esensialia

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli dibedakan dari perjanjian tukar menukar, karena jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;⁵³

Sedangkan tukar menukar menurut Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.⁵⁴

⁵² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 91.

⁵³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1457.

⁵⁴ *Ibid.*, Ps. 1541.

Dengan rumusan Pasal 1457 dan 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui bahwa jual beli dibedakan dari tukar-menukar dalam wujud pembayaran harga. Selain itu dapat dikatakan bahwa seluruh ketentuan mengenai jual beli, yang berhubungan dengan penyerahan kebendaan yang dijual atau dipertukarkan adalah sama.

Jadi jelas bahwa unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi berbeda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Dan oleh karena itu maka unsur esensialia ini pula yang seharusnya menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.⁵⁵

b. Unsur naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat suatu unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolelir suatu bentuk jual beli, dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya.⁵⁶

c. Unsur aksidentalialia

⁵⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 86.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm.88.

Unsur aksidentalitas adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya dalam jual beli adalah ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.⁵⁷

2.1.3 Syarat Sah Perjanjian

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:⁵⁸

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).⁵⁹

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan *causa* dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 89.

⁵⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata., Ps. 1320.

⁵⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 93.

dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁶⁰

2.1.3.1 Syarat Subyektif

Jika dilihat dari isi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang termasuk dalam syarat subyektif sebuah perjanjian adalah unsur sepakat dan kecakapan dari pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Paksaan termasuk di dalamnya adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psych*), jadi bukan paksaan badan (fisik) saja, misalnya salah satu pihak, karena diancam akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan yang lain berupa paksaan fisik misalnya dengan dilakukannya penganiayaan guna mendapat persetujuan pihak yang dianiaya atau dilukai. Namun ketakutan karena rasa hormat atau rasa takut kepada keluarga dalam garis lurus keatas, misalnya kepada ayah, ibu, kakek, dan lain-lain bukanlah termasuk ke dalam lingkup paksaan.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Dengan

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 94.

demikian kekhilafan bisa mengenai orangnya atau benda yang menjadi obyek perjanjian. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya seseorang membeli sebuah keramik tua yang peninggalan dinasti Han, ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya apabila seorang direktur rumah produksi mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi terkenal, ternyata hanya mirip saja tetapi bukan penyanyi yang dimaksud hanya namanya saja yang kebetulan sama.

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya, misalnya, sebuah jam tangan yang dijual dipalsukan mereknya dan dibuat seperti aslinya. Dengan demikian tidaklah termasuk penipuan apabila seseorang memuji-muji barang dagangannya sebagai barang dengan kualitas nomor 1 dibandingkan barang-barang yang sejenis lainnya.⁶¹

Selanjutnya untuk membuat perjanjian para pihak harus cakap. Cakap disini menurut hukum adalah seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu:⁶²

- a. orang-orang yang belum dewasa;
- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

⁶¹ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, cet. 1, (Jakarta: Gitama Jaya, 2008), hlm. 129-130.

⁶² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1330.

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka istri telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 menyebutkan sebagai berikut:⁶³

- a. hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat;
- b. masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. suami adalah kepala keluarga dan istri ibu rumah tangga.

Selain itu, terdapat juga Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, bahwa Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, sudah tidak berlaku lagi.⁶⁴

Kedua syarat tersebut baik sepakat maupun kecakapan disebut syarat subyektif karena kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum yang terjadi dengan dilanggarnya syarat tersebut baik salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*). Sehingga jika para pihak tidak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap sah. Hanya saja mengenai pembatalan, Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan jangka waktu yaitu selama 5 tahun atau dalam hal ketidakcakapan maka jangka waktunya tidak harus menunggu 5

⁶³ Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, Ps. 31.

⁶⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 19.

tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum maka tidak dapat lagi dibatalkan.⁶⁵

2.1.3.2 Syarat Objektif

Sebagai syarat ketiga dari sahnya perjanjian disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian jual beli misalnya hal tertentu adalah harga dan barang jadi dalam perjanjian jual beli tidak dimungkinkan untuk membuat perjanjian tanpa ditentukan harganya dan jenis barang yang dijual, meskipun barang yang dijual tidak harus telah ada pada saat perjanjian disepakati. Dengan demikian dimungkinkan barang yang diperjanjikan baru ada dikemudian hari sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam perjanjian hal tertentu ini masuk ke dalam unsur esensialia dalam perjanjian sehingga apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat (*no legal binding*).⁶⁶

Syarat terakhir tentang syarat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Dengan demikian adalah dimungkinkan untuk melanggar ketentuan undang-undang yang mengatur hubungan hukum tertentu diantara para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya menurut Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁶⁷ risiko

⁶⁵ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 131.

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 132.

⁶⁷ Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.”

dalam jual beli ada di tangan pembeli, dapat disimpangi berdasarkan kesepakatan para pihak bahwa risiko ditanggung penjual. Sehingga berdasarkan kesepakatan tersebut jika terjadi sesuatu terhadap barang yang dijual diluar kesalahan para pihak menjadi tanggungan si penjual.

Mengenai akibat hukumnya terdapat perbedaan antara syarat pertama dan kedua dengan syarat ketiga dan keempat. Syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif, karena menyangkut obyek yang diperjanjikan. Akibat hukum jika syarat obyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*). Dengan batal demi hukumnya suatu perjanjian para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk melaksanakan perjanjian atau meminta ganti rugi, karena perjanjian tersebut tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum.⁶⁸

2.1.4 Asas Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Berikut ini dibahas asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶⁹

a. Asas Personalia/Asas Kepribadian

⁶⁸ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 132-133.

⁶⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 14.

Asas ini diatur dan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 jo. 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”⁷⁰ dan “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.⁷¹ Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.⁷² Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat.⁷³

Pada umumnya sesuai dengan asas personalia, yang diberikan dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masalah kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat dibedakan ke dalam:⁷⁴

1. untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri.
2. sebagai wakil dari pihak tertentu. Mengenai perwakilan ini dapat dibedakan ke dalam:
 - Yang merupakan suatu badan hukum di mana orang perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku

⁷⁰ Kitab Undang-Undang hukum Perdata., Ps. 1315.

⁷¹ *Ibid.*, Ps. 1340.

⁷² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 17.

⁷³ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 137.

⁷⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 17.

yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga.

- Yang merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

3. sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa.

Terhadap asas kepribadian ini terdapat suatu pengecualian, yaitu dalam bentuk yang dinamakan janji untuk pihak ketiga. Dalam janji untuk pihak ketiga ini, seorang membuat suatu perjanjian dimana perjanjian ini memperjanjikan hak-hak bagi orang lain. Hal ini diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan:

Lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan kehendak untuk mempergunakannya.⁷⁵

Pengecualian lain dari asas kepribadian adalah Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,⁷⁶ yang terkenal dengan nama perjanjian garansi. Perjanjian garansi ini digambarkan sebagai suatu perjanjian dimana seorang A berjanji kepada B, bahwa C akan berbuat sesuatu. Berbeda dengan perjanjian untuk pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam perjanjian garansi ini pihak ketiga bukan menerima hak tetapi justru dibebani oleh adanya suatu kewajiban.

⁷⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1317.

⁷⁶ Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.”

Selain itu perjanjian garansi harus dibedakan dari perjanjian penanggungan atau jaminan perorangan. Perjanjian garansi adalah suatu perjanjian yang berdiri sendiri, sedangkan suatu perjanjian penanggungan atau jaminan perorangan merupakan suatu perjanjian *accessoir* artinya ada dan tidaknya tergantung dari perjanjian pokok. Sehingga dalam perjanjian penanggungan ada perjanjian pokoknya yaitu hutang piutang dan perjanjian ikutannya (*accessoir*) yaitu perjanjian penanggungan.⁷⁷

Pengecualian lain adalah apa yang diatur menurut Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian meliputi juga para ahli waris dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut pasal tersebut dikatakan bahwa segala hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian, diwarisi oleh para ahli waris dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian itu. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat hak yang diperoleh pihak ketiga dari suatu perjanjian, Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membebankan kewajiban kepada pihak ketiga, sedangkan untuk Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak dan membebankan kewajiban pada pihak ketiga, mengingat dalam hukum waris terdapat prinsip bahwa yang beralih adalah hak dan kewajiban pewaris.⁷⁸

b. Asas Konsesualitas

Hukum Perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut asas konsesualitas. Konsesualitas artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Asas konsesualitas memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah

⁷⁷ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 138-139.

⁷⁸ *Ibid.*, hlm. 139-140.

mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu. Asas konsesualitas ini tercermin dalam perjanjian Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian jual beli. Dalam pasal tersebut jual beli dianggap telah terjadi dan mengikat secara hukum sejak disepakatinya barang dan harga, meskipun harga belum dibayar dan barang belum diserahkan.⁷⁹

Terhadap asas konsesualitas terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu. Termasuk dalam perjanjian jenis ini seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁸⁰ Sedangkan perjanjian riil ialah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan adanya pelaksanaan perjanjian (riil) guna melahirkan perjanjian tersebut. Termasuk dalam perjanjian riil adalah perjanjian penitipan barang. Perjanjian penitipan barang yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan

⁷⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, hlm. 34.

⁸⁰ Pasal 1851 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Perjanjian ini (perdamaian) tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis."

dari pihak yang dititipi (Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁸¹

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Suatu asas yang penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”.⁸² Ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan demikian para pihak diberi kesempatan untuk membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat opsional atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa seperti syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat opsional adalah ketentuan tentang risiko. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka diharapkan para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang akan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu ketentuan undang-undang yang mengaturnya. Sehingga dengan terbukanya sistem yang dianut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan asas kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.⁸³

d. Asas Itikad Baik

⁸¹ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 134.

⁸² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1338 ayat (1).

⁸³ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 134-135.

Hukum perjanjian menganut asas itikad baik seperti yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁸⁴

Ketentuan ini memberi wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Dalam praktik hakim dapat mencampuri isi perjanjian yang berat sebelah yang merugikan pihak yang lemah dan tidak sesuai dengan rasa keadilan. Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisa lebih jauh itikad baik ini merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak. Dalam asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan menentukan isi perjanjian. Masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi, pendidikan dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.

Pembatasan lain berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak terkait dengan pencantuman klausula baku, khusus bagi perjanjian yang melibatkan pelaku usaha dengan konsumen dimana pembatasan tersebut tertuang dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam ayat (2) undang-undang tersebut juga menetapkan pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti. Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun

⁸⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1338 ayat (3).

1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan klausula tersebut batal demi hukum.⁸⁵

2.1.5 Wanprestasi Dalam Perjanjian

Apabila prestasi dilanggar maka pihak yang melanggar disebut wanprestasi. Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk menentukan kapan seorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan sesuatu perbuatan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus mengajukan somasi atau suatu peringatan yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hal ini karena begitu debitur melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.⁸⁶

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:⁸⁷

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

⁸⁵ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 136-137.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 141.

⁸⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian.*, hlm. 45.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁸⁸

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. peralihan risiko;
- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim.

2.1.6 Berakhirnya Perjanjian

Terdapat sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan adalah sebagai berikut:⁸⁹

a. Pembayaran

Pembayaran adalah pelaksanaan prestasi secara sukarela, artinya tidak melalui eksekusi oleh pengadilan. Kata pembayaran disini adalah pembayaran dalam arti luas bukan hanya pembayaran sejumlah uang tapi juga pelaksanaan prestasi yang berupa penyerahan suatu barang atau pelaksanaan suatu pekerjaan.

b. Pembayaran diikuti dengan penitipan

Jika si kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang kemudian diikuti dengan penitipan. Penawaran harus dilakukan

⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 45.

⁸⁹ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 148-152.

secara resmi oleh seorang Notaris atau Juru Sita dan penitipan dapat dilakukan di kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan diberitahukan kepada si kreditur. Jika Putusan Hakim telah menyatakan bahwa penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan tersebut berharga dan mempunyai kekuatan yang pasti, maka utang debitur hapus dan debitur tidak dapat menarik kembali uang atau barangnya. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan hanya berlaku bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan barang bergerak.

c. Pembaharuan utang

Pembaharuan utang atau novasi terjadi jika seorang kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan.

d. Kompensasi

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang sama orang tersebut juga berhutang kepada orang yang sama, maka menurut undang-undang utang piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama. Menurut ketentuan Pasal 1426 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁹⁰ perhitungan itu terjadi dengan sendirinya.

e. Percampuran utang

Percampuran hutang terjadi bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Misalnya si debitur menggantikan hak-hak kreditur, karena menjadi ahli warisnya. Seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan.

f. Pembebasan utang

⁹⁰ Pasal 1426 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Perjumpaan terjadi demi hukum, bahkan dengan tidak setahuanya orang-orang yang berutang, dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya, pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal balik untuk suatu jumlah yang sama.”

Hal ini terjadi jika seorang kreditur membebaskan seorang debitur dari segala kewajibannya. Pembebasan utang ini harus dengan persetujuan debitur.

g. Hapusnya barang yang menjadi obyek perikatan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika suatu barang yang menjadi obyek perjanjian musnah bukan karena kesalahan debitur dan ia tidak melakukan wanprestasi atau terjadi keadaan memaksa (*overmacht*), sebelum diadakan penyerahan, maka perikatan hapus. Konsekuensinya debitur tidak wajib menyerahkan barang dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas musnahnya barang tersebut.

h. Batal atau pembatalan

Pembatalan perjanjian dapat diputuskan oleh hakim atas permintaan orang-orang yang memberikan kesepakatan karena khilaf, paksaan atau penipuan dan permintaan wali atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap yang berada di bawah perwaliannya.

i. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian tersebut maka membawa akibat hukum kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁹¹ Jika perjanjian batal maka prestasi yang sudah dilakukan oleh salah satu pihak harus dikembalikan sehingga kembali kedalam keadaan semula.

j. Lewat waktu

Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum. Pertama adalah lewat waktu untuk memperoleh hak dan kedua lewat waktu yang

⁹¹ Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan."

membebaskan dari adanya suatu perikatan. Dengan lewatnya waktu ini maka kreditur kehilangan hak untuk menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur sebagai mana diatur dalam Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

Segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula dapat diajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan pada itikadnya yang buruk.

Berdasarkan hal tersebut maka debitur dengan lewatnya waktu tidak ada kewajiban untuk melaksanakan prestasinya, sehingga prestasi itu tergantung kepada debitur akan melaksanakan atau tidak tetapi yang jelas sudah menghilangkan hak kreditur untuk melakukan penuntutan.

2.2 Perjanjian Jual Beli

2.2.1 Definisi Perjanjian Jual Beli

2.2.1.1 Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹²

Jadi jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.

⁹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1457.

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.⁹³

2.2.1.2 Menurut Doktrin

a. Subekti

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar atau barter.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk*.⁹⁴ Dan sebagaimana sudah diketahui, maka menilik macam-macamnya barang menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu:⁹⁵

- a. penyerahan barang bergerak;
- b. penyerahan barang tak bergerak; dan
- c. penyerahan piutang atas nama.

b. R.M. Suryodiningrat

⁹³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1-2.

⁹⁴ *Feitelijk*: Penyerahan nyata.

⁹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 79.

Jual beli ialah perjanjian atau persetujuan atau kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.⁹⁶

2.2.2 Syarat Sah Jual Beli

Syarat-syarat sahnya persetujuan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan sendirinya berlaku juga bagi sahnya perjanjian jual beli, yaitu:⁹⁷

- a. kata sepakat antara penjual dan pembeli;
- b. kemampuan atau kecakapan baik penjual maupun pembeli untuk mengikat diri;
- c. obyek tertentu atau yang dapat ditentukan;
- d. sebab atau kausa yang halal.

2.2.3 Asas Konsensualisme Jual Beli

Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti “kata sepakat”. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Asas konsensualisme itu merupakan tuntutan kepastian hukum.⁹⁸

Kata sepakat ialah kecocokan antara kehendak kedua belah pihak yang akan mengadakan perjanjian, misalnya: A membutuhkan uang, dan karena itu akan menjual sapi dengan harga Rp.70.000,-. Kebetulan B membutuhkan sapi dan menyetujui membeli sapi dengan harga Rp.70.000,-, maka terjadilah kata sepakat untuk mengadakan perjanjian jual-beli sapi dengan harga Rp.70.000,- antara A dan B.⁹⁹

⁹⁶ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung: Tarsito, 1991), hlm. 6.

⁹⁷ *Ibid.*, hlm. 7.

⁹⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 12-17.

⁹⁹ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, hlm. 8-9.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsesuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.¹⁰⁰ Sifat konsesuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”¹⁰¹

2.2.4 Hak dan Kewajiban Penjual

Menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada dua kewajiban utama bagi penjual, ialah:¹⁰²

a. menyerahkan benda yang dijualnya kepada pembeli dalam hak milik;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda, dan karena itu ada tiga cara penyerahan sebagai berikut:

- Penyerahan benda bergerak (kecuali yang tak bertubuh)

Menurut Pasal 612 dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*), atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan dimana benda berada. Menurut Pasal 612 ayat (2) penyerahan tidak perlu dilakukan apabila benda yang harus diserahkan telah dikuasai orang yang akan menerima penyerahannya, misalnya: jual beli lukisan yang telah dikuasai oleh pemilikinya.

- Penyerahan benda yang tak bergerak

Dilakukan dengan akta notaris kecuali mengenai tanah yang harus dilakukan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁰⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 80.

¹⁰¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1458.

¹⁰² R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, hlm. 9-16.

(L.N. 1960-104) dan harus didaftarkan (dilakukan balik nama) di Kantor Kadaster/Kantor Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (L.N.1961-28).

- Penyerahan piutang atas nama dan hak lainnya

Menurut Pasal 613 dilakukan dengan akta notaris atau akta di bawah tangan (*cessi*) yang harus diberitahukan kepada debitor, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Dalam dunia perdagangan penyerahan piutang dilakukan secara praktis, yaitu: penyerahan piutang kepada pengunjuk dilakukan dengan penyerahan nyata dan penyerahan piutang atas perintah dilakukan dengan *endorsement*.

- b. menjamin kenikmatan tenteram dan damai serta tidak adanya cacat-cacat tersembunyi

- Jaminan kenikmatan tenteram dan damai

Sebenarnya “jaminan kenikmatan tenteram dan damai” bersumber pada jaminan bahwa benda yang dijual-belikan adalah sungguh-sungguh milik penjual sendiri, dan tidak mungkin akan terjadi gangguan dari pihak ketiga yang mengaku bahwa benda yang dijual-belikan adalah miliknya, dan karena itu mengajukan tuntutan di muka pengadilan. Apabila hal demikian terjadi, maka pembeli seharusnya mengikutsertakan penjual dalam perkara gugatan pihak ketiga (*voeging*) agar penjual memperoleh kesempatan untuk membantah semua dalil pihak ketiga itu. Namun demikian pembeli bisa kalah juga dalam perkara itu dan harus menyerahkan barang yang dibelinya kepada pihak ketiga (penggugat), ditambah dengan pembayaran ganti rugi, biaya dan bunga; menyerahkan hasil-hasil benda yang dibelinya kepada penggugat (pihak ketiga) jika hal itu ditetapkan dalam putusan pengadilan; biaya pengadilan untuk menurutsertakan (*voeging*) penjual dalam perkara gugatan pihak ketiga dan biaya perkara sebagai pihak yang kalah.

- Jaminan tidak adanya cacat-cacat tersembunyi

Menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata cacat tersembunyi pada barang yang dijual-belian ialah cacat yang membuat barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan maksudnya atau mengurangi gunanya sehingga, seandainya pembeli mengetahui hal tersebut terlebih dahulu, maka pembeli sama sekali tidak akan membelinya selain dengan harga kurang. Jaminan “tidak adanya cacat-cacat tersembunyi” tidak merupakan gangguan dari pihak ketiga, melainkan hanya berkisar antara penjual dan pembeli. Tidak menjadi soal apakah penjual mengetahuinya atau tidak.

Selain memiliki keharusan untuk menjalankan apa yang menjadi tanggung jawab dan kewajibannya sebagai penjual, seorang penjual juga memiliki hak-hak. Yang menjadi hak-hak dari penjual adalah:¹⁰³

- a. Hak atas harga barang yang dijualnya;
- b. Hak reklame, ialah hak penjual barang bergerak yang dijual secara tunai untuk menuntut kembali barangnya yang belum dibayar oleh pembeli dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari setelah penyerahan (Pasal 1145 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)¹⁰⁴;
- c. Hak untuk menyatakan batal demi hukum, berdasarkan Pasal 1518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli barang dagangan dan barang perabot rumah yang tidak diambil oleh pembeli dalam jangka waktu yang telah ditetapkan tanpa memberi peringatan terlebih dahulu kepada pihak pembeli.

2.2.5 Hak dan Kewajiban Pembeli

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal-hal yang menjadi Kewajiban Pembeli adalah:¹⁰⁵

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 16.

¹⁰⁴ Pasal 1145 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Jika penjualan telah dilakukan tunai, maka si penjual bahkan mempunyai kekuasaan menuntut kembali barang-barangnya, selama barang-barang ini masih berada di tangan si pembeli, sedangkan ia dapat menghalang-halangi dijualnya terus barang-barang itu, asal saja penuntutan kembali itu dilakukan didalam jangka waktu tiga puluh hari setelah penyerahan.”

¹⁰⁵ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, hlm. 16.

- a. Membayar harga barang yang dibelinya pada waktu dan di tempat menurut perjanjian jual beli (Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), bilamana hal itu tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pembayaran dilakukan di tempat dan pada saat penyerahan barang. Dalam hal tidak ada ketentuan mengenai penyerahan, maka penyerahan dilakukan ditempat dimana barang berada pada saat perjanjian jual beli dibuat. Dalam hal lainnya pembayaran dilakukan di tempat tinggal kreditor (penjual), sesuai dengan ketentuan bahwa utang uang harus dibayar di tempat tinggal kreditor berdasarkan Pasal 1393 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Membayar bunga dari harga pembelian, bilamana barang yang dibelinya dan sudah diserahkan kepadanya akan tetapi belum dibayar olehnya, memberi hasil atau pendapatan lainnya, walaupun tidak ada ketentuan mengenai hal itu dalam perjanjian jual beli (Pasal 1515 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Melaksanakan pengambilan barang atas biaya sendiri, apabila tidak diatur cara lain dalam perjanjian jual beli (Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), misalnya: pembeli minta supaya barang diantar sampai rumahnya atas biaya penjual.

Selain menjalankan kewajibannya dalam jual beli, pihak pembeli juga menerima hak-haknya sebagai pembeli. Hak-hak tersebut adalah:¹⁰⁶

- a. Jaminan dari penjual mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya cacat-cacat tersembunyi;
- b. Hak untuk menunda pembayaran harga barang, dalam hal pembeli diganggu dalam menikmati barang yang dibelinya oleh tuntutan hukum berdasarkan hak hipotek atau tuntutan untuk minta kembali barangnya, atau pun pembeli mempunyai alasan yang patut untuk mengkhawatirkan bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya

¹⁰⁶ *Ibid.*, hlm. 17.

atas barang yang dibelinya sampai saat penjual telah menghentikan gangguan itu, kecuali bilamana penjual memilih memberi jaminan atau telah ditetapkan dalam perjanjian bahwa pembeli harus membayar biarpun segala gangguan (Pasal 1516 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

2.2.6 Risiko Dalam Jual Beli

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Misalnya: barang yang diperjualbelikan musnah diperjalanan karena kapal laut yang mengangkutnya karam ditengah laut akibat serangan badai. Pihak yang menderita karena barang yang menjadi obyek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak disengaja tersebut dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk menuntut kerugian itu, dinamakan pihak yang memikul risiko atas barang tersebut.¹⁰⁷

Persoalan tentang risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan “keadaan memaksa” (*overmatch, force majeure*). Dengan demikian maka persoalan tentang risiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga.

Mengenai risiko dalam jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga peraturan, yaitu:¹⁰⁸

- a. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), mengenai barang tertentu ditetapkan bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya. Yang dimaksud dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu

¹⁰⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 24.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 25.

perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh si pembeli. Mengenai barang seperti itu dikatakan bahwa risiko dipikulkan kepada si pembeli, biarpun barangnya belum diserahkan.

- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1461 dan 1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata risiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundaknya si penjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan risiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada si pembeli. Barang-barang yang masih harus ditimbang dahulu, dihitung atau diukur dahulu sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Baru setelah dipisahkan itu merupakan barang yang disediakan untuk dikirimkan kepada pembeli atau untuk diambil oleh pembeli.
- c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula disendirikan (dipisahkan) dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli.

Kesimpulannya adalah bahwa selama belum di-*lever*, mengenai barang dari macam apa saja, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.¹⁰⁹ Dalam praktiknya ketentuan umum tentang risiko tidak banyak berperan, masalah tersebut telah banyak diatur dalam perjanjian khusus, padahal prinsipnya ketentuan khusus didahulukan terhadap ketentuan

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 28.

umum.¹¹⁰ Diluar itu, para pihak dalam perjanjian juga bebas untuk mengatur sendiri masalah risiko, menyimpang dari ketentuan undang-undang yang bersifat menambah.¹¹¹



¹¹⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: PT. Alumni, 1999), hal. 248.

¹¹¹ *Ibid.*

BAB III

Tinjauan Umum Tentang Perhimpunan Penghuni

3.1 Pengertian Perhimpunan Penghuni

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diketahui bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawab untuk itu.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni. Pembentukan perhimpunan penghuni dalam suatu rumah susun adalah wajib sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UURS¹¹² jo. Pasal 54 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.¹¹³ Penjelasan pasal tersebut mengatakan bahwa penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama. Dan juga pembentukan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih

¹¹² Undang-Undang Rumah Susun, Pasal 19 ayat (1) UURS: Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.

¹¹³ Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah Rumah Susun: “Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.

terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Apabila dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum.

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak keluar dan ke dalam atas nama perhimpunan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.¹¹⁴ Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan. Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I sebagai jaminan untuk kepastian hak, kewajiban, dan tanggungjawab masing-masing penghuni.¹¹⁵

3.2 Maksud dan Tujuan Perhimpunan Penghuni

Maksud dan tujuan dibentuknya perhimpunan penghuni adalah:¹¹⁶

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun dan peraturan perundang-undangan;
- b. Untuk membina, mengatur, serta mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ Pasal 19 ayat (2) UURS jo. Pasal 54 ayat (2) PPRS.

¹¹⁶ *Ibid.*, hlm. 77.

kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

- c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) diantara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

3.3 Hak dan Kewajiban Perhimpunan Penghuni

Anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.¹¹⁷

Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemilik belum menghuni, memakai, atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni. Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota perhimpunan penghuni.

3.3.1 Hak Perhimpunan Penghuni

Hak yang dimiliki oleh anggota perhimpunan penghuni adalah:¹¹⁸

- a. Memilih dan dipilih menjadi pengurus perhimpunan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan;
- b. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan;

¹¹⁷ *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, Ps. 55 ayat (1).

¹¹⁸ *Ibid.*, hlm. 78.

- c. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- d. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan.

Kedaulatan perhimpunan penghuni berada di tangan para anggota perhimpunan berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya. Adapun hak suara anggota perhimpunan penghuni terdiri dari:¹¹⁹

- a. Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas bersama, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap anggota perhimpunan diwakili oleh satu suara;
- b. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun;
- c. Hak suara pemilikan, yaitu hak suara anggota perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional setiap satuan rumah susun.

3.3.2 Kewajiban Perhimpunan Penghuni

Sedangkan yang menjadi kewajiban perhimpunan penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan:¹²⁰

¹¹⁹ Hanlia Andree, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel", hlm. 30.

¹²⁰ *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, hlm. 79-80.

- a. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan, termasuk tetapi tidak terbatas Peraturan Tata Tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa atau oleh pengurus atau oleh badan pengelola yang telah disetujui oleh pengurus;
- b. Memenuhi segala peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemda setempat yang mengatur tentang rumah susun;
- c. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh perhimpunan atau badan pengelolaan, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan badan pengelola ataupun berdasarkan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni, seperti:
 1. Membayar biaya pemeliharaan (*service charge*). Biaya ini adalah tanggung jawab pemilik, kecuali bila pemilik mengalihkannya kepada penghuni. Biaya pemeliharaan untuk setiap satuan rumah susun dihitung dari total biaya pengelolaan rumah susun sehari-hari sesuai anggaran yang ditetapkan perhimpunan penghuni. Biaya ditanggung bersama oleh pemilik satuan rumah susun berdasarkan NPP¹²¹ unit rumah susunnya.
 2. Membayar biaya utilitas umum (*utility charge*). Biaya ini dimaksudkan sebagai cadangan untuk penggantian/perbaikan *common property* yang telah aus/rusak atau yang telah berakhir umur ekonomisnya. Besarnya biaya yang ditanggung oleh masing-masing pemilik/penghuni gedung berdasarkan NPP-nya dan biaya ini biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama perhimpunan penghuni.
 3. Membayar *sinking fund*. Biaya ini adalah biaya yang digunakan sebagai cadangan untuk membangun kembali rumah susun bila keadaan rumah susun tersebut sudah tidak layak lagi untuk dihuni karena umur bangunannya sudah lama. Besarnya biaya ini juga berdasarkan NPP.

¹²¹ Nilai Perbandingan Proporsional.

- d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimiliki atau dihuninya;
- f. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus perhimpunan penghuni dan badan pengelola;
- g. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma peri kehidupan bermasyarakat bangsa Indonesia.

3.4 Fungsi Dan Tugas Perhimpunan Penghuni

3.4.1 Fungsi Perhimpunan penghuni

Perhimpunan Penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut:¹²²

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

3.4.2 Tugas Perhimpunan Penghuni

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok:¹²³

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

¹²² *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, Ps. 56.

¹²³ *Ibid.*, Ps. 59.

- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

3.5 Pengurus Perhimpunan Penghuni

Pasal 57 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pengurus perhimpunan penghuni keanggotaanya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Rapat umum perhimpunan penghuni merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam perhimpunan penghuni, oleh karenanya pengurus perhimpunan penghuni harus ditetapkan dan disahkan melalui rapat tersebut.

Kepengurusan perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan. Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan dalam pengurusan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota perhimpunan penghuni dan banyaknya kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.¹²⁴

3.5.1 Syarat-syarat Pengurus Perhimpunan Penghuni

Yang dapat dipilih menjadi anggota pengurus perhimpunan penghuni adalah para penghuni atau wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹²⁵

- a. WNI yang setia pada Pancasila dan UUD 1945;
- b. Berdomisili di rumah susun yang bersangkutan;
- c. Berstatus sebagai penghuni yang sah di rumah susun yang bersangkutan;
- d. Memiliki KTP dan kartu keluarga yang sah di rumah susun yang bersangkutan;
- e. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik;
- f. Mampu bekerjasama dengan sesama pengurus lainnya;

¹²⁴ *Ibid.*, Ps. 57 ayat (2).

¹²⁵ Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya: (Edisi Revisi)*, hlm. 81.

- g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun dari luar perhimpunan penghuni, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni.

Pengurus perhimpunan ini dipilih dari dan oleh rapat umum berdasarkan asas musyawarah dan mufakat serta asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak. Pengurus perhimpunan penghuni ini dipilih untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatannya. Pengurus dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama. Bagi anggota pengurus yang telah 2 kali berturut-turut memangku jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.¹²⁶

3.5.2 Wewenang dan Kewajiban Pengurus Perhimpunan Penghuni

3.5.2.1 Kewenangan Pengurus Perhimpunan Penghuni

Yang menjadi kewenangan pengurus perhimpunan penghuni adalah:¹²⁷

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

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ *Ibid.*, hlm. 81.

pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

3.5.2.2 Kewajiban Pengurus Perhimpunan Penghuni

Yang menjadi kewajiban dari pengurus perhimpunan penghuni adalah:¹²⁸

- a. Memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum perhimpunan penghuni;
- b. Menyampaikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan badan pengelola;
- c. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian perhimpunan penghuni. Melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni;
- d. Membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi, dan seimbang dalam perhimpunan penghuni;
- e. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola;
- f. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum perhimpunan penghuni, keputusan rapat pengurus, Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari dinas perumahan, Pemda, dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian;
- g. Menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

¹²⁸ *Ibid.*

3.6 Perhimpunan Penghuni Menurut UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Sama halnya dengan UU No. 16 Tahun 1985, menurut UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga mewajibkan pemilik satuan rumah susun untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).¹²⁹ Yang dimaksud dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.¹³⁰

Yang menjadi anggota dari PPPSRS adalah para pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun.¹³¹ Dalam penjelasan pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, dijelaskan kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan. Dan sama halnya dengan Perhimpunan Penghuni dalam UU No. 16 Tahun 1985, PPPSRS juga berkedudukan sebagai badan hukum.¹³²

Dalam pasal 75 ayat (1) disebutkan “Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana pada Pasal 59 ayat (2)¹³³ berakhir. Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, benda bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.¹³⁴ PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian

¹²⁹ Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun: “Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS”.

¹³⁰ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Ps. 1 angka 21.

¹³¹ *Ibid.*, Ps. 74 ayat (2).

¹³² *Ibid.*, Ps. 74 ayat (3).

¹³³ Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011: “Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.”

¹³⁴ *Ibid.*, Ps. 75 ayat (2).

bersama, tanah bersama, dan penghunian.¹³⁵ PPPSRS juga dapat membentuk atau menunjuk pengelola.¹³⁶ Sedangkan, mengenai tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.¹³⁷

Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.¹³⁸ Dan hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.¹³⁹ Menurut penjelasan Pasal 77 ayat (2) yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila satuan rumah susun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila satuan rumah susun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu rumah susun.

Dan dalam Pasal 78 dikatakan, ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

¹³⁵ *Ibid.*, Ps. 75 ayat (3).

¹³⁶ *Ibid.*, Ps. 75 ayat (4).

¹³⁷ *Ibid.*, Ps. 76.

¹³⁸ *Ibid.*, Ps. 77 ayat (1).

¹³⁹ *Ibid.*, Ps. 77 ayat (2).

BAB IV

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perhimpunan Penghuni Kondominium Hotel Ditinjau dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana

4.1 Uraian Mengenai Kondominium Hotel

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata, yaitu: ‘con’ berarti bersama-sama dan ‘dominium’ berarti kepemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.¹⁴⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang berada dalam perjalanan; bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial; disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan, dan minum. Dengan kata lain, hotel adalah suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau bagian dari bangunan daripadanya yang khusus disediakan, dimana setiap orang dapat menginap dan makan serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan melakukan pembayaran (mempunyai restoran

¹⁴⁰ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, hlm. 2.

yang berada di bawah manajemen hotel tersebut). Apabila tidak memenuhi persyaratan seperti di atas maka dikategorikan sebagai “penginapan”.¹⁴¹

Sedangkan menurut penulis, kondominium hotel adalah sebuah bangunan yang terdiri atas satuan unit-unit yang dapat dimiliki secara individual berikut bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersamanya, namun dioperasikan oleh pengelola sebagai hotel yang dikelola oleh operator dimana orang-orang dapat menyewa unit-unit tersebut selayaknya kamar hotel pada umumnya dan pemilik unit memiliki hak untuk menerima *fee* atas unit yang disewakannya melalui operator.

Berbeda dengan apartemen sewa, kondominium hotel tampil murni sebagai produk investasi yang menawarkan model pemilikan unit kondominium untuk dikelola seperti hotel. Pemilik unit kondominium hotel selaku investor tidak perlu repot memikirkan bagaimana mengoperasikan atau mencari penyewa karena unit yang sudah dibeli akan dikelola oleh operator hotel.¹⁴²

Model investasi kondominium hotel juga memiliki perbedaan dibandingkan dengan rumah tinggal (*landed house*). Jika pembeli rumah menitikberatkan keuntungan modal (*capital gain*) dari kenaikan harga jual rumah, pembeli kondominium hotel mengedepankan keuntungan rutin dari nilai sewa unit.¹⁴³

Kondominium hotel menawarkan nilai sewa 8-12 persen dari nilai investasi per tahun selama masa jaminan sewa (*guarantee rental*), yakni 2-5 tahun. Selepas masa jaminan sewa berakhir, pendapatan sewa bagi pemilik akan bergantung pada kinerja operasional hotel secara keseluruhan yang mempengaruhi pembagian keuntungan tahunan antara pemilik dan operator hotel. Pembeli yang berniat melakukan jual-beli unit kondominium hotel masih berpeluang meraih keuntungan jika melakukan

¹⁴¹ Hanlia Andree, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel”, hlm. 32.

¹⁴² BM Lukita Grahadyarini, “Gairah Bisnis Kondotel” KOMPAS Investasi 2012, (28 November 2011), hlm. 10.

¹⁴³ *Ibid.*

transaksi pembelian awal pembangunan proyek atau masa pra-penjualan (*pre-sales*) untuk dijual kembali sewaktu proyek dipasarkan. Besar keuntungan modal dari jual beli unit sangat bergantung pada lokasi, mutu proyek, dan pengembang.¹⁴⁴

Sebagai instrumen investasi, kondominium hotel tampil sebagai pesaing bisnis hotel dan terus berkembang seiring pertumbuhan ekonomi Indonesia, meluasnya jumlah wisatawan, dan kegiatan bisnis. Pemilik kondominium hotel juga mendapat hak menginap di unit miliknya maksimum 21 hari setiap tahun.¹⁴⁵

Sebagian besar kondominium hotel di Indonesia saat ini dikelola operator asing. Terkadang, nama operator hotel asing masih dianggap jaminan mutu pengelolaan hotel. Belakangan, beberapa pengembang besar dalam negeri mulai membidik pasar kondominium hotel bintang dua dan tiga (*budget hotel*), sekaligus terjun menjadi operator.¹⁴⁶

PT Bakrieland Development Tbk (Bakrieland) melalui anak usahanya, PT Bakrie Hotel & Resort membangun Pullman Bali Legian Nirwana, sebuah kondominium hotel yang dibangun di atas sebidang tanah seluas 23.575 m², bersertipikat HGB No. 3/Legian, yang berlokasi di Jalan Melasti No. 1, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.¹⁴⁷ Pembangunan awal dimulai tahun 2006 dan penyelesaian konstruksi awal dilakukan pada tahun 2010, hingga saat ini masih terus berjalan tahap *finishing*-nya. Hotel dan resor ini terdiri atas lima *wing* dengan total 360 unit dan hingga kini telah terjual sebanyak 95%. Pullman Bali Legian Nirwana merupakan satu-satunya hotel dan resor bintang lima di Kuta yang dioperasikan Accor International sebagai operator yang bertanggung jawab mengenai manajemen hotel dan mulai beroperasi sejak Januari 2011. Sebagai pusat destinasi wisata dunia, bisnis dan investasi

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ *Ibid.*

¹⁴⁶ *Ibid.*

¹⁴⁷ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana.

kondominium hotel kian menjamur, salah satunya adalah kondominium hotel Pullman Bali Legian Nirwana yang dijual secara *strata title* kepada pembeli dan kemudian diserahkan kepada operator untuk dioperasikan sebagai hotel.¹⁴⁸

Pihak developer menjamin dapat memberikan pengembalian sewa kepada para pemilik unit kondominium hotel sebanyak 6% (dalam US\$) selama tiga tahun pertama. Pemilik kondominium hotel juga bisa gratis menginap selama 21 malam. Kondominium hotel ini mengusung berbagai fasilitas serta jasa, seperti *coffee shop, executive lounge, lobby lounge bar, spa & fitness center, pool bar, meeting room, swimming pool, infinity pool, food & beverage entertainment center*, serta wiFi dan Internet.¹⁴⁹

4.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Sistem Kondominium Hotel

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada sistem kondominium hotel adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli kepemilikan atas unit kondominium hotel dimana developer setuju dan mengikatkan dirinya untuk menjual kepemilikan atas unit kondominium hotel kepada pembeli, dan pembeli setuju dan mengikatkan dirinya untuk membeli dari developer kepemilikan atas unit kondominium hotel. Perjanjian seperti diatas dapat dikatakan merupakan suatu perjanjian jual beli yang terjadi antara pembeli unit kondominium hotel dengan developer, sebagaimana pengertian perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”¹⁵⁰ Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual

¹⁴⁸ Bakrieland Buka Pullman Bali Legian Nirwana, http://www.legiannirwana.com/index_ind.htm, diunduh pada 12 Desember 2011.

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1457.

dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essential*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”¹⁵¹ Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian jual beli itu hanya bersifat obligatoir saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,¹⁵² yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.

¹⁵¹ *Ibid.*, Ps. 1458.

¹⁵² Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.

3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Menurut hukum positif, jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁵³ dan hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT¹⁵⁴ saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah (Pasal 19 PP No. 10/1961). Hal ini berarti bahwa jual beli dihadapan PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan suatu sistem yang sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan 22 PP No. 10 Tahun 1961 jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa jual beli tanah selain harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli, juga harus diikuti dengan pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.¹⁵⁵

Hal tersebut ditegaskan oleh Keputusan Mahkamah Agung No. 123/K/SIP/1970 bahwa:¹⁵⁶

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan:¹⁵⁷

- a. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
- b. Jual beli di depan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli;

¹⁵³ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh PMA No. 10/1961 dan PMA No.11/1961.

¹⁵⁴ Yang harus dibuatkan Akta PPAT: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lain kecuali pemindahan hak melalui lelang (Pasal 37 PP No. 24/1997).

¹⁵⁵ Arie S Hutagalung *et. al*, *Asas-Asas Hukum Agraria*, (Depok: 2005), hlm. 72.

¹⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 75.

¹⁵⁷ *Ibid.*

- c. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Sedangkan yang merupakan syarat materiil adalah:¹⁵⁸
- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
 - b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
 - c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
 - d. Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum terjadi pengalihan kepemilikan dan penyerahan secara fisik atas unit kondominium hotel dari developer kepada pembeli karena sesungguhnya bangunan dari kondominium tersebut belum selesai dibangun. Selain itu, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pembeli juga belum melakukan pembayaran secara penuh kepada developer, karena pembelian unit kondominium hotel dapat dilakukan dengan cara membayar angsuran sampai dengan jumlah tertentu yang besarnya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.¹⁵⁹ Jadi sesungguhnya, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam rangka pembelian/pemesanan dari unit kondominium hotel antara developer dan pembeli dapat dimungkinkan jika dilihat dari pengaturan Hukum Perdata di Indonesia dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika mengikuti peraturan pertanahan nasional yang mengenal sistem terang dan tunai, Perjanjian Pengikatan Jual Beli belumlah memenuhi persyaratan dari pemindahan hak atas tanah tersebut karena sifat-sifat dari terang dan tunai belum terpenuhi. Namun, mengingat penegasan Keputusan Mahkamah Agung No. 123/K/SIP/1970 yang mengatakan sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan berdasarkan Pasal 19 PP No. 10/1961 jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 (bersifat terang dan tunai),

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pullman Bali Legian Nirwana: “..dengan ketentuan Pihak Kedua tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan Harga Jual, atau apabila pembayaran atas Harga Jual telah mencapai presentase tertentu yang ditentukan kemudian oleh Pihak Pertama.”

maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimungkinkan selama memenuhi persyaratan materiil dari perbuatan jual belinya.

Pada dasarnya bentuk dan keberadaan perjanjian pengikatan jual beli pada sistem kondominium hotel memiliki perbedaan yang signifikan dengan perjanjian pengikatan jual beli kondominium hunian. Hal yang paling penting untuk membedakan perjanjian pengikatan jual beli antara perjanjian pengikatan jual beli kondominium hunian dan perjanjian pengikatan jual beli kondominium hotel adalah adanya perjanjian jasa investasi antara konsumen dengan developer sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian jasa investasi adalah suatu perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut pembeli unit kondominium hotel menyatakan bahwa ia akan menunjuk developer atau pihak lain atau operator yang akan ditunjuk atau ditugaskan oleh developer berkaitan dengan perawatan dan pengelolaan terhadap tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama dari kondominium hotel.

Perjanjian jasa investasi ini jika dilihat dari sifatnya merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Perjanjian ikutan (*accessoir*) adalah perjanjian yang ada dan hapusnya tergantung dari perjanjian pokok.¹⁶⁰

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hotel Pullman Bali Legian Nirwana menyebutkan dalam pasal 2.9:

Pihak kedua dengan ini menyatakan mengerti sepenuhnya dan menyetujui bahwa persetujuannya untuk membeli unit hotel juga merupakan persetujuan secara tegas untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Jasa Investasi dengan Pihak Pertama dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, yang akan ditanda-tangani bersamaan dengan Perjanjian (PPJB) ini, dan kedua perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dan berkelanjutan sehubungan dengan kepemilikan unit hotel, sampai dengan *Rental Pooling* yang diatur dalam Perjanjian Jasa Investasi dibubarkan atau dilikuidasi.

Pasal 13.10 menyebutkan:

¹⁶⁰ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 94.

Para pihak menyadari dan sepakat bahwa pengakhiran Perjanjian ini juga akan mengakhiri keberlakuan Perjanjian Jasa Investasi dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian ini, dan Developer akan memastikan bahwa pihak lain yang ditunjuk oleh Developer untuk menandatangani Perjanjian Jasa Investasi menyadari dan mengakui pengakhiran tersebut.

Dari isi pasal yang disebutkan di atas bisa dikatakan Perjanjian Jasa Investasi merupakan bagian dari kesepakatan antara pembeli dengan developer dan merupakan sebuah perjanjian yang bersifat *accessoir*. Sehingga dapat dipastikan bahwa keberlakuan dari Perjanjian Jasa Investasi bergantung dari perjanjian pokoknya yaitu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Jasa Investasi baru berlaku jika ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara kedua pihak, dan Perjanjian Jasa Investasi akan otomatis terhapus dan tidak lagi berlaku apabila Perjanjian Pengikatan Jual Belinya hapus atau dibatalkan. Perjanjian Jasa Investasi bukanlah perjanjian yang dapat berdiri sendiri karena memerlukan perjanjian pokoknya, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dilihat dari isi Perjanjian Jasa Investasi antara pembeli dan developer tersebut, Perjanjian Jasa Investasi adalah suatu perjanjian yang memberikan hak eksklusif dari pembeli kepada developer untuk melakukan hal-hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian tersebut. Dalam Pasal 2 Perjanjian Jasa Investasi mengenai Ruang Lingkup Jasa Investasi disebutkan:

Pihak pertama menunjuk dan memberikan hak eksklusif kepada Pihak kedua untuk:

- a. Melakukan segala persiapan, perubahan, dan perbaikan, termasuk tidak terbatas pada penentuan desain interior maupun eksterior atas Unit Hotel, serta melengkapi Unit Hotel tersebut dengan Furniture, Fixture serta perlengkapan lain yang diperlukan oleh suatu Unit Hotel Siap Operasi sesuai dengan jangka waktu yang diberikan dalam Perjanjian ini serta ruang lingkup dan spesifikasi sebagaimana dimaksud dalam Lampiran 5 Perjanjian ini¹⁶¹ (selanjutnya disebut sebagai “Perbaikan”); dan
- b. Menyediakan dan menjalankan fungsi pengelolaan atas Unit Hotel Siap Operasi, termasuk tidak terbatas pada menyewakan,

¹⁶¹ Mengenai Ruang Lingkup dan Spesifikasi Unit Hotel Siap Operasi.

mengoperasikan dan mengelola penyewaan Unit Hotel Siap Operasi beserta Tanah Bersama, Benda Bersama, Bagian Bersama untuk mengoperasikan penyewaan Unit Hotel Siap Operasi bersama-sama dengan unit-unit hotel siap operasi lainnya dalam hotel dari waktu ke waktu kepada pihak ketiga lainnya, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, termasuk tidak terbatas pada pengelolaan dan pengurusan *Rental Pooling* (selanjutnya disebut sebagai “Pengelolaan”), dan Pihak kedua menerima penunjukan dari pihak pertama untuk dilaksanakan dan diselesaikan sesuai dengan Perjanjian ini.

Berdasarkan pasal diatas maka dengan ditandatanganinya Perjanjian Jasa Investasi, pembeli memberikan haknya sebagai pemilik unit kondominium hotel kepada developer untuk melakukan hal-hal yang diperlukan secara keseluruhan atas unit kondominium hotel tersebut agar dapat dioperasikan dan dikelola sebagai hotel. Dengan memberikan hak eksklusif atas unit kondominium hotelnya kepada developer maka dapat dikatakan pembeli kehilangan hak-haknya sebagai pemilik dari unit kondominium hotel. Hak yang masih dimiliki oleh pembeli adalah untuk menempati unit kondominium hotel miliknya dan hak itupun memiliki batasan-batasan tertentu, seperti mengenai jangka waktu, berapa lama ia dapat menempati unit miliknya yang diatur dalam Pasal 11.1 sampai dengan pasal 11.4 Perjanjian Jasa Investasi mengenai hak pembeli.

Penyerahan hak eksklusif dari pembeli kepada developer sehingga pembeli kehilangan hak milik (*eigendom*) yang dimilikinya sesungguhnya merugikan pembeli. Yang dimaksud dengan *eigendom* menurut Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:¹⁶²

Hak untuk menikmati manfaat suatu kebendaan dengan leluasa, dan dengan kedaulatan sepenuhnya berbuat bebas terhadap kebendaan itu, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran sejumlah ganti rugi.

¹⁶² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 570.

Berdasarkan perumusan tersebut dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:¹⁶³

- a. Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebeb-asbeb-asnya.
- b. Pembatasan oleh undang-undang dan peraturan umum.
- c. Tidak menimbulkan gangguan terhadap hak orang lain.
- d. Kemungkinan pencabutan hak dengan pembayaran sejumlah ganti rugi.

Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebeb-asbeb-asnya, diartikan sebagai:¹⁶⁴

- a. Dapat melakukan perbuatan hukum materiil misalnya memetik buahnya, memakai, memelihara bahkan merusak.
- b. Dapat melakukan perbuatan hukum misalnya, mengalihkan, membebani, menyewakan, dan lain-lain.

Dengan menyerahkan segala hak-hak yang dimiliki oleh pembeli kepada developer, pembeli kehilangan hak-haknya sebagai pemilik dalam hal perawatan dan pemeliharaan objek perjanjian, yaitu unit kondominium hotel milik pembeli. Dalam jual beli kondominium biasa, pembeli bebas untuk melakukan perawatan dan pemeliharaan kondominium miliknya, contohnya adalah pemilik kondominium bebas untuk memberi cat tembok dengan bebas sesuai dengan keinginannya, memilih furniture yang digunakan di kamarnya. Akan tetapi dengan adanya perjanjian jasa investasi yang terikat langsung dalam perjanjian pengikatan jual beli kondominium hotel, pemeliharaan dan perawatan diserahkan sepenuhnya kepada developer. Pembeli sebagai pemilik unit kondominium hotel tidak dapat melakukan perawatan dan pemeliharaan secara bebas sesuai keinginannya.

Berdasarkan konsep kebendaan perdata, pemilik suatu benda berhak untuk melakukan tindakan apa saja terhadap benda yang dimilikinya karena pemilik suatu benda merupakan penguasa (*houder*) atas benda

¹⁶³ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Cet. 3, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2005), hlm. 88.

¹⁶⁴ *Ibid.*

tersebut. Akan tetapi, dalam konsep perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk membuat perjanjian yang di dalamnya terdapat asas kebebasan berkontrak dimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Suatu perjanjian juga dikatakan sah dan dapat berlaku apabila memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Oleh karena itu, perjanjian antara developer dan konsumen dimana dinyatakan bahwa konsumen tidak berhak untuk melakukan suatu tindakan yang bebas atas unit kondominium hotel yang dimilikinya tetap sah dan dapat berlaku sesuai dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perbedaan lainnya antara perjanjian pengikatan jual beli kondominium hotel dan perjanjian pengikatan jual beli kondominium biasa adalah terletak pada saat pengalihan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dalam perjanjian jual beli kondominium hunian, pemilik unit kondominium dapat secara bebas untuk melakukan pemindahan hak dan kewajiban yang dimilikinya termasuk menjual unit kondominium miliknya langsung kepada calon konsumen atau pembeli yang baru tanpa persetujuan pihak manapun. Sedangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli kondominium hotel apabila konsumen berkeinginan untuk mengalihkan hak dan kewajiban miliknya, termasuk dengan cara menjual unit kondominium hotel kepada calon konsumen atau pembeli baru harus dengan persetujuan developer terlebih dahulu. Dalam Pasal 12.2 Perjanjian

Pengikatan Jual Beli terdapat ketentuan yang mengatakan: “Apabila Pembeli akan mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, Pembeli telah mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Developer.” Serta Pasal 12.3 yang menyebutkan: “Penandatanganan kesepakatan antara Pembeli dengan pihak lain atas pengalihan segala hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.2 di atas, dapat dinyatakan sah apabila dilakukan dihadapan dan ikut disetujui serta ditandatangani oleh Developer.” Dalam Pasal 12.2 Perjanjian Jasa Investasi juga dikatakan:

Pembeli berhak untuk mengalihkan setiap hak dan kewajibannya dalam Perjanjian ini dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Developer, persetujuan mana tidak dapat ditahan atau ditunda tanpa alasan yang jelas. Dalam hal terjadi pengalihan oleh Pembeli, pihak yang menerima pengalihan wajib menandatangani pernyataan penundukan berkaitan dengan kewajiban Pembeli berdasarkan Perjanjian ini, sebagai syarat dari pengalihan ini.

Dilihat dari pasal-pasal diatas, dapat diartikan, apabila Pembeli berniat untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang didapatnya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jasa Investasi yang dibuatnya dengan Developer kepada pihak lain (pihak ketiga) maka Pembeli memerlukan persetujuan dalam bentuk tertulis dari pihak Developer yang menyatakan bahwa Developer mengetahui dan menyetujui perpindahan hak dan kewajiban milik Pembeli unit kondominium hotel kepada pihak lain.

Dalam Pasal 12.1 Perjanjian Jasa Investasi menyebutkan: “Developer berhak untuk mengalihkan seluruh hak dan kewajibannya dalam Perjanjian ini kepada pihak ketiga manapun, dan Pembeli dengan ini memberikan persetujuan yang tidak dapat ditarik kembali untuk pengalihan tersebut.”

Terjadi ketidakadilan dalam hal kewenangan pengalihan hak dan kewajiban yang dapat dilakukan oleh kedua pihak. Di satu sisi, apabila pembeli ingin melakukan pengalihan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga perlu diketahui dan diperlukan persetujuan secara tertulis dari pihak developer, meskipun sebenarnya pembeli selaku pemilik dari unit kondominium hotel tersebut mempunyai hak untuk menguasai dan

menggunakan unit kondominium hotelnya sebeb-bebasnya, termasuk melakukan perbuatan hukum seperti mengalihkan atau menyewakan unit kondominium hotel miliknya selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum. Sedangkan apabila developer ingin melakukan pengalihan hak dan kewajiban, mengacu pada Pasal 12.1 Perjanjian Jasa Investasi, pembeli dianggap telah mengetahui dan menyetujui segala tindakan dan keputusan yang diambil oleh Developer. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa klausul yang menyatakan wajibnya persetujuan developer terlebih dahulu akan menghambat jalannya proses pengalihan hak dan kewajiban, termasuk proses jual beli antara pembeli dengan calon pembeli unit kondominium hotel yang baru apabila ternyata developer tidak menyetujui jual beli atau pengalihan hak kepemilikan tersebut. Sebaiknya klausul membutuhkan persetujuan developer diganti sehingga cukup dengan pemberitahuan kepada developer. Hal ini bertujuan untuk menguatkan dan menjaga posisi konsumen sebagai pemilik unit kondominium hotel atas aset yang dimilikinya, karena apabila tetap membutuhkan persetujuan developer, maka seakan-akan unit kondominium hotel tersebut dimiliki oleh dua pihak, yaitu konsumen dan developer itu sendiri.

Dalam Pasal 5.6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikatakan:

Sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima tersebut atau terpenuhinya keadaan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 5.2 di atas, maka risiko-risiko atas Unit Hotel beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Unit Hotel.

Dari pasal tersebut dapat diartikan ketika penyerahan fisik sudah dilakukan dari developer kepada pembeli maka segala risiko sudah menjadi tanggungan dari pembeli dan developer tidak lagi memiliki tanggung jawab atas unit kondominium hotel tersebut. Namun, dalam Pasal 4.2 Perjanjian Jasa Investasi disebutkan:

Pada hari dan tanggal yang sama dengan waktu penyerahan Unit Hotel Siap Operasi dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, akan dilakukan juga penyerahan Unit Hotel Siap Operasi tersebut oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, agar Pihak Kedua dapat mulai mempersiapkan

pengoperasian Unit Hotel Siap Operasi tersebut bersama-sama dengan Unit-Unit Hotel Siap Operasi lainnya yang siap dioperasikan sebagai Hotel.

Menurut pasal tersebut, pada saat yang sama ketika developer menyerahkan fisik unit kondominium hotel kepada pembeli, pembeli menyerahkan kembali kepada developer unit kondominium hotel tersebut agar dapat dikelola oleh developer. Hal ini disebut juga penyerahan secara *Constitutum Possessorium*, yang artinya penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas bendanya. Hal ini terjadi ketika seseorang memperoleh suatu benda tetapi orang ini membiarkan benda itu tetap dikuasai oleh orang yang menyerahkannya. Jadi benda yang akan diserahkan tetap berada dalam tangan pemilik semula, namun statusnya telah berubah sebagai peminjam pakai karena hak milik atas benda tersebut telah beralih.¹⁶⁵ Penyerahan secara *constitutum possessorium* terjadi pada penyerahan fisik unit kondominium sebagaimana diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh pembeli dan developer, dimana ketika developer melakukan penyerahan secara fisik unit kondominium hotel yang telah selesai dibangun kepada pembeli, pada saat itu juga pembeli menyerahkan kembali unit kondominium hotel tersebut kepada developer untuk segera dipersiapkan dan dikelola oleh developer. Sehingga, sesungguhnya pembeli tidak pernah benar-benar menguasai fisik dari unit kondominium hotel tersebut. Apabila pembeli sebagai pemilik tidak pernah menguasai fisik dari unit kondominium hotel miliknya namun segala risiko atas unit tersebut tetap menjadi tanggungannya maka hal tersebut dirasa sangat merugikan pembeli unit kondominium hotel. Namun pada praktiknya, tanggungan yang dimaksud dalam pasal 5.6 sudah tercakup dalam biaya-biaya yang sudah dibayar oleh pembeli secara langsung melalui potongan-potongan dari keuntungan yang akan diterima oleh pembeli. Dimana pelaksanaan kewajiban dari pembeli untuk membayar biaya-biaya yang ditanggungnya dilakukan secara *set off* (perjumpaan utang atau kompensasi). *Set off* adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan

¹⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 122.

memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.¹⁶⁶ Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang sama orang tersebut juga berhutang kepada orang yang sama, maka menurut undang-undang utang-piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama.¹⁶⁷ Hal ini diatur dalam Pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan: “Jika dua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan, dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebutkan sesudah ini.” Perjumpaan terjadi demi hukum, bahkan dengan tidak setahuinya orang-orang yang berutang, dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya, pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal-balik untuk suatu jumlah yang sama.¹⁶⁸ *Set off* disini dilakukan oleh developer dengan memotong keuntungan yang akan didapat oleh pembeli guna pembayaran kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggungan pembeli. Sehingga besarnya keuntungan yang diterima oleh pembeli setiap tahunnya adalah hasil bersih dari keuntungan yang didapat oleh hotel yang sudah dipotong dengan biaya-biaya seperti biaya pajak, iuran-iuran, asuransi, dana cadangan, dan lain-lain. Jadi, ketika ada kerusakan atas unit kondominium hotel, pembeli sudah tidak lagi mengeluarkan biaya untuk melakukan perbaikan karena secara tidak langsung pembeli sudah melakukan deposit yang akan digunakan untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan atas unit kondominium hotel miliknya.

Pengaturan dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian jasa investasi dalam konsep kondominium hotel memiliki kemungkinan-kemungkinan dimana pihak developer melakukan wanprestasi. Sehingga mengakibatkan seorang konsumen dapat menuntut hak-haknya apabila developer melakukan wanprestasi terhadap perjanjian

¹⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 72.

¹⁶⁷ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 149.

¹⁶⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1426.

tersebut. Berdasarkan doktrin R. Subekti wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:¹⁶⁹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Keadaan dimana mungkin terjadinya wanprestasi oleh pihak developer adalah ketika developer tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayarkan pembagian keuntungan kepada pihak pembeli. Menurut Lampiran VII Perjanjian Pengikatan Jual Beli, ketentuan mengenai bagian keuntungan pemilik adalah sebagai berikut:

1. Selama masa terjamin (3 Tahun) dari *Rental Pooling*, bagian keuntungan pemilik dari yang didapat adalah sebesar 6% (enam persen) per tahun dari harga pembelian bersih.
2. Selama masa awal (7 Tahun) dan masa perpanjangan (5 Tahun) dari *Rental Pooling*, bagian keuntungan pemilik per tahun yang didapat adalah berdasarkan perhitungan sebagai berikut:

$$(RR \times 50\%) \times L/T = P$$

Dimana,

P: Pendapatan per tahun

L: Luas unit hotel siap operasi

T: Total luas seluruh unit-unit hotel siap operasi

RR: Total pendapatan kamar yang tersedia dalam periode tahun yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka pembeli selaku pemilik dari unit kondominium hotel pada masa terjamin (3 tahun pertama unitnya tergabung dalam *rental pooling*) berhak menerima keuntungan sebesar 6% per tahun dari harga pembelian bersih. Selama masa terjamin, pihak developer berjanji di akhir tahun buku untuk memberikan keuntungan kepada pembeli sebagai pemilik unit kondominium hotel sebesar 6% dari

¹⁶⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

harga pembelian bersih. Dalam masa terjamin, terlepas apakah hotel sudah mendapatkan keuntungan atau merugi, pembeli akan menerima keuntungan bagiannya sebesar 6% dari harga pembelian bersih unit kondominium hotel.

Setelah masa terjamin selesai (3 tahun), masuklah ke dalam masa awal selama 7 tahun. Pada masa awal, keuntungan yang didapatkan oleh pembeli bergantung pada pendapatan hotel di tahun yang bersangkutan. Pendapatan hotel yang akan dibagikan kepada pemilik unit kondominium hotel berasal dari total pendapatan kamar yang termasuk dalam *rental pooling* selama tahun yang bersangkutan. Pihak developer tidak menyebutkan secara khusus atau spesifik jumlah nominal keuntungan yang akan diperoleh pembeli selaku pemilik unit kondominium hotel, karena besarnya perolehan keuntungan bergantung dari jumlah pemasukan hotel pada tahun bersangkutan yang sangat dipengaruhi banyaknya pengunjung serta kinerja dari operator dalam mengelola hotel. Ketika masa awal telah selesai, pemilik unit kondominium hotel akan ditanyakan apakah bersedia memperpanjang masuknya unit kondominium hotel dalam *rental pooling* atau tidak. Apabila pemilik unit kondominium hotel bersedia memperpanjang kontraknya, maka akan memasuki masa perpanjangan selama 5 tahun. Yang perolehan keuntungan di masa perpanjangan sama halnya dengan masa awal, yaitu tergantung dari keuntungan yang diperoleh hotel pada tahun yang bersangkutan.

Dalam masa awal dan masa perpanjangan, pemilik tidak dapat menuntut terjadinya wanprestasi karena developer tidak menjanjikan suatu besaran keuntungan tertentu yang akan diperoleh oleh pemilik unit kondominium hotel. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta lampirannya sudah dijelaskan bahwa pada masa awal dan masa perpanjangan, keuntungan yang didapat oleh pemilik unit kondominium hotel berdasarkan perhitungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Keuntungan yang diperoleh pemilik unit kondominium hotel dalam masa awal dan masa perpanjangan bisa saja mencapai lebih dari 6% dari harga pembelian bersih seperti yang di dapat pada masa terjamin, jika memang

pada tahun yang bersangkutan hotel mendapatkan keuntungan yang besar. Namun, apabila pada tahun yang bersangkutan hotel mengalami kerugian sehingga tidak memperoleh keuntungan sama sekali, maka terdapat kemungkinan pada tahun tersebut pemilik unit kondominium hotel tidak mendapatkan keuntungan bagian miliknya, karena hotel sendiri tidak mendapatkan keuntungan. Dan apabila hal tersebut terjadi, pemilik unit kondominium hotel tidak dapat mengajukan keberatan atau gugatan wanprestasi karena dianggap sudah menyetujui pengkondisian atau memahami terdapat kemungkinan terjadinya hal seperti itu ketika menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Lain halnya apabila selama masa terjamin, dimana pihak developer menjaminkan akan memberikan keuntungan kepada pemilik unit hotel sebesar 6% dari harga pembelian bersih per tahunnya, namun ternyata developer tidak mampu melakukan pembayaran atas pembagian keuntungan tersebut kepada pemilik unit kondominium hotel di akhir tahun yang bersangkutan, sesuai dengan doktrin Subekti apabila tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, dalam hal ini developer tidak membayarkan keuntungan sebesar 6% dari harga pembelian bersih kepada pemilik unit kondominium hotel, maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Dan oleh karenanya, pemilik unit kondominium hotel dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada developer atas ketidakmampuannya memenuhi kewajiban developer memberikan pembayaran keuntungan.

Dalam bagian ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat pengaturan mengenai Angka Toleransi. Dalam Pasal 2.5 dikatakan:

Angka toleransi ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen) sebagai batas toleransi yang dibolehkan terhadap selisih luas yang terjadi atas perbedaan luas yang ditetapkan dalam Perjanjian ini (*Net to Net*) dengan apa yang ditetapkan dan disahkan dalam pertelaan untuk penetapan luas dalam SHMSRS.

Lalu, pada pasal 2.6 disebutkan bahwa:

Jika luas Unit Hotel yang telah diserahkan oleh Pihak Pertama (Developer) kepada Pihak Kedua (Pembeli) terdapat selisih dengan yang tercantum dalam SHMSRS, maka apabila selisih kekurangan atau kelebihan luas tersebut tidak melebihi batas toleransi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.5 Perjanjian ini, Para Pihak tidak akan menuntut atau meminta kompensasi apapun dan apabila selisih kekurangan atau kelebihan luas tersebut melebihi batas toleransi, Para Pihak akan memperhitungkan kelebihan dari batas toleransi selisih perbedaan luas tersebut sesuai dengan harga jual.

Jika dilihat ke dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Pasal 1484 menyebutkan:¹⁷⁰

Jika penjualan sebuah benda tak bergerak terjadi dengan penyebutan luas atau isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya, maka si penjual diwajibkan menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan; dan jika ia tak mampu melakukannya, atau si pembeli tidak menuntutnya, maka si penjual harus bersedia menerima suatu pengurangan harga menurut imbang.

Dan Pasal 1485 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan:¹⁷¹

Jika sebaliknya dalam hal yang disebutkan dalam pasal yang lalu (Pasal 1484), bendanya tak bergerak ada lebih luas daripada apa yang dinyatakan dalam perjanjian, maka si pembeli dapat memilih apakah ia akan menambah harganya menurut imbang atau apakah ia akan meniadakan pembelian, demikian itu jikalau kelebihanannya ada seperduapuluh dari luasnya yang dinyatakan dalam perjanjian.

Dari pasal mengenai angka toleransi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatas, terdapat kemungkinan menimbulkan potensi masalah. Karena dikhawatirkan dapat terjadi penipuan yang dilakukan oleh pihak developer dengan menambahkan atau mengurangi luas unit kondominium hotel secara signifikan (melebihi batas toleransi) dari apa yang telah

¹⁷⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1484.

¹⁷¹ *Ibid.*, Ps. 1485.

diperjanjikan sebelumnya. Apabila ternyata luas unit kondominium hotel melebihi dari luas yang disepakati oleh kedua belah pihak, menurut ketentuan pembeli harus membayar selisih kelebihan luas dari batas toleransi unit tersebut sesuai dengan harga jual. Dan bisa jadi harga yang harus dibayarkan oleh pembeli dari harga selisih luas tersebut berjumlah besar dan menimbulkan keberatan dari pihak pembeli untuk mengeluarkan biaya tambahan. Menurut penulis, dari pasal diatas mempunyai kemungkinan adanya unsur penipuan maupun itikad tidak baik. Dimana menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹⁷² setiap kesepakatan yang mengandung unsur penipuan bukanlah kesepakatan yang sah. Dan perjanjian yang tidak mengandung unsur sepakat bukanlah perjanjian yang memenuhi syarat sah perjanjian. Selain itu, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁷³ Oleh karenanya, dengan adanya Pasal 2.5 dan 2.6 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat kemungkinan terlanggarnya unsur kesepakatan dan adanya itikad tidak baik dari developer sehingga dapat menjadikan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Melihat dari Pasal 1384 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana penjual, dalam hal ini developer wajib menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam perjanjian, dan apabila ia tidak mampu maka Developer harus bersedia menerima suatu pengurangan harga jika ia menyerahkan unit kondominium hotel dengan luas yang kurang dari yang tercantum dalam perjanjian (kurangnya melebihi dari 10% luas yang disepakati). Dalam hal luas unit kondominium hotel yang diserahkan developer kepada pembeli melebihi angka toleransi luas yang tercantum dalam perjanjian, menurut Pasal 1385 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seharusnya Pembeli diberi pilihan apakah mau membayar senilai selisih luas unit kondominium hotelnya atau memilih membatalkan perjanjiannya. Sedangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini,

¹⁷² Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

¹⁷³ *Ibid.*, Ps. 1338 ayat (3).

pembeli tidak diberikan pilihan seperti itu. Seharusnya dalam pasal mengenai angka toleransi tersebut, pembeli diberi opsi untuk dapat membatalkan pembelian apabila ternyata luas unit kondominium hotelnya melebihi angka toleransi dari luas unit kondominium hotel yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam Pasal 5.7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat ketentuan yang mengatur perihal keadaan dimana Developer tidak dapat melakukan serah terima unit kondominium hotel kepada Pembeli, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Developer akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1%o (satu permil) perhari dari bagian yang belum dapat diselesaikan, dengan maksimal pengenaan denda total sebesar 6% (enam persen) dari harga jual.
- b. Bilamana Developer belum juga menyerahkan Unit Hotel hingga denda keterlambatan mencapai total sebesar 6% (enam persen) dari harga jual yang telah diterima oleh Developer, maka Pembeli berhak memutuskan Perjanjian ini dengan pemberitahuan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum pemutusan tersebut berakhir efektif.
- c. Apabila Pembeli memutuskan Perjanjian ini secara sepihak berdasarkan ketentuan huruf b di atas, maka Developer wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Pembeli kepada Developer berikut denda Developer tanpa disertai bunga maupun ganti rugi dalam bentuk apapun.

Ketentuan di atas dapat diartikan apabila Developer tidak dapat menyelesaikan pembangunan kondominium hotel sesuai dengan jadwal maka Developer akan membayarkan sejumlah denda yang akan dihitung perhari kepada Pembeli. Tetapi jumlah denda yang akan dibayarkan kepada Developer kepada Pembeli tidak akan melebihi jumlah 6% dari harga jual yang telah dibayarkan Pembeli kepada Developer. Dan ketika jumlah denda yang harus dibayarkan oleh Developer telah mencapai 6% dari harga jual, maka Pembeli dapat memutuskan Perjanjian Pengikatan

Jual Beli dengan pemberitahuan maksimal 14 hari sebelum pemutusan perjanjian berlaku efektif. Dari pemutusan perjanjian ini, Pembeli akan mendapatkan kembali seluruh biaya yang telah ia bayarkan untuk membeli kondominium hotel dari Developer berikut denda dari keterlambatan penyelesaian pembangunan kondominium hotel sebesar 6% dari harga jual unit kondominium hotel. Namun Pembeli tidak akan menerima adanya bunga atau ganti rugi dalam bentuk apapun dari pihak Developer.

Mengenai ketentuan di atas terdapat permasalahan yang mungkin timbul, yaitu ketika keterlambatan penyelesaian pembangunan kondominium hotel oleh Developer yang berakibat keterlambatan penyerahan unit kondominium hotel kepada Pembeli telah mencapai 6% dari harga jual dan Pembeli ternyata masih ingin menunggu penyelesaian pembangunan kondominium hotel dan tidak ingin memutus perjanjiannya, tidak ada kompensasi yang diterima oleh Pembeli atas keterlambatan tersebut karena denda yang akan dibayarkan oleh Developer telah mencapai 6%, dan Developer tidak akan membayar denda kepada Pembeli lebih dari 6% dari harga jual kepada Pembeli. Disini telah terjadi ketidakadilan atas posisi Pembeli sebagai pihak yang mengalami kerugian tetapi tidak mendapatkan ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang dideritanya atas keterlambatan dari penyerahan unit kondominium hotel yang dibelinya akibat adanya keterlambatan penyelesaian pembangunan kondominium hotel oleh developer.

4.3 Perhimpunan Penghuni Dalam Sistem Kondominium Hotel

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diketahui bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawab untuk itu.¹⁷⁴

¹⁷⁴ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, hlm. 76.

Pembentukan perhimpunan penghuni dalam suatu rumah susun adalah wajib sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UURS¹⁷⁵ jo. Pasal 54 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.¹⁷⁶ Penjelasan pasal tersebut mengatakan bahwa penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama. Dan juga pembentukan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Apabila dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum. Sama halnya dengan pengaturan di Undang-Undang Rumah Susun yang baru, di Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 juga mengatakan bahwa pemilik satuan rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPSRS).

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak keluar dan ke dalam atas nama perhimpunan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.¹⁷⁷ PPSRS sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Rumah

¹⁷⁵ *Undang-Undang Rumah Susun*, Pasal 19 ayat (1) UURS: Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.

¹⁷⁶ *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, Pasal 54 ayat (1): “Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.

¹⁷⁷ *Ibid.*

Susun yang baru juga berkedudukan sebagai badan hukum.¹⁷⁸ Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan. Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/mayor Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I sebagai jaminan untuk kepastian hak, kewajiban, dan tanggungjawab masing-masing penghuni.¹⁷⁹

Pengertian perhimpunan penghuni dari Undang-Undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 mengatakan Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni. Anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.¹⁸⁰

Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemilik belum menghuni, memakai, atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni. Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota perhimpunan penghuni. Lain halnya dengan pengaturan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yang menyebutkan istilah baru yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang memiliki pengertian sebagai badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.¹⁸¹

¹⁷⁸ *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Ps. 74 ayat (3).

¹⁷⁹ *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985 Pasal 19 ayat (2) jo. Pasal 54 ayat (2) PPRS.

¹⁸⁰ *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, Pasal 55 ayat (1).

¹⁸¹ *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Ps. 74 ayat (2).

Jadi menurut undang-undang rumah susun yang baru, yang menjadi anggota dari PPPSRS tidak hanya penghuni saja tetapi juga pemiliknya. Penghuni yang menjadi anggota dari PPPSRS adalah penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun. Kuasa disini terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.¹⁸²

Sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, yang mengatakan setiap rumah susun harus memiliki perhimpunan penghuni, maka peraturan tersebut juga berlaku dalam pengaturan kondominium hotel. Dimana setiap pemilik unit kondominium hotel memiliki hak suara sebagai anggota dari perhimpunan penghuni, yang pada awalnya perhimpunan penghuni dibentuk dengan bantuan developer. Namun, karena kondominium hotel memiliki sistem yang berbeda dengan kondominium yang bertujuan untuk hunian biasa, maka terdapat juga perbedaan-perbedaan dalam hal pembentukan dan keberadaan perhimpunan penghuni.

Untuk membahas masalah adanya perbedaan persepsi dalam praktik pengelolaan rumah susun khususnya dan kehidupan rumah susun campuran sebenarnya pada Pasal 24 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah ditegaskan bahwa ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini berlaku menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.¹⁸³

Untuk keperluan lain disini yang dimaksud adalah rumah susun non-hunian atau komersial dan dalam PP No. 4 Tahun 1988 pada prinsipnya telah mengatur secara garis besar hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun hunian dan non-hunian, namun pada praktiknya pengaturan dalam pasal dan penjelasan pasal demi pasal tidak tegas, sehingga menyebabkan pihak-pihak yang berbeda pendapat menarik kesimpulan/persepsi yang berbeda-beda pula untuk mendukung pendapatnya, sehingga sering terjadi

¹⁸² *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Pasal 74 ayat (2) beserta penjelasan.

¹⁸³ Arie S Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, hlm. 107.

antara penghuni, pengembang, dan pengelola timbul suatu perselisihan mengenai pengelolaan *service charge* dan benda bersama, dan apabila perbedaan ini dimintakan pendapat kepada Dinas Perumahan, Dinas Perumahan juga tidak tegas untuk mengambil suatu keputusan/kebijakan yang tepat untuk menyelesaikan suatu permasalahan yang terjadi sehingga berlarut-larut.¹⁸⁴

Dalam rumah susun dengan konsep kondominium hotel, sulit untuk menentukan siapa yang berhak menjadi anggota perhimpunan penghuninya. Apabila dalam rumah susun untuk hunian, menurut UURS No. 16/1985, yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah orang yang menempati unit di rumah susun tersebut, terlepas apakah ia merupakan pemilik dari unit tersebut atau bukan. Meskipun ia tinggal di unit tersebut berdasarkan hubungan hukum sewa menyewa dengan pemilik unitnya, maka yang berhak menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah penyewa unit karena berdasarkan realita penghunian ialah yang menjadi penghuni rumah susun tersebut. Menurut UURS No.20/2011, yang menjadi anggota dari perhimpunan penghuni adalah pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun. Jadi pemilik dari unit rumah susunlah yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni, dan apabila pemilik menyewakan atau melakukan hubungan hukum lainnya yang mengakibatkan bukan pemiliklah yang menempati unit rumah susunnya, maka penghuni dari unit rumah susun tersebut dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni selama ia mendapatkan kuasa dari pemilik unitnya, dimana kuasa tersebut terbatas pada hal penghunian seperti dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Sedangkan penentuan anggota perhimpunan penghuni dalam rumah susun berkonsep kondominium hotel tidak sesederhana itu. Jika menentukan anggota perhimpunan penghuni berdasarkan UURS No. 16/1985 yang mengatakan anggota perhimpunan penghuni berdasarkan

¹⁸⁴ *Ibid.*

realita penghunian, yaitu orang yang benar-benar menggunakan, menempati unit kondominium hotelnya, maka yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah tamu-tamu hotel yang menyewa unit-unit kondominium hotel yang biasanya hanya dalam waktu singkat. Tentunya para tamu hotel tidak dapat ditetapkan menjadi anggota perhimpunan penghuni karena mereka tidak memiliki kepentingan atas unit kondominium hotel tersebut dan juga bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama yang termasuk bagian dari unit kondominium hotel yang mereka tempati. Menurut UURS No. 20/2011 yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun. Jika berdasarkan UURS yang baru, maka pemilik dari unit kondominium hotel lah yang menjadi anggota perhimpunan penghuni meskipun mereka hanya dapat menempati unitnya selama 21 hari dalam setahun dan sisanya disewakan kepada para tamu hotel. Namun, tamu hotel tidak mempunyai hak untuk menjadi anggota perhimpunan penghuni karena mereka tidak mendapatkan kuasa dari pemilik unit kondominium hotel.

Dapat dikatakan, ketentuan-ketentuan mengenai rumah susun belum dapat mengakomodasi perubahan-perubahan bangunan dan penggunaan rumah susun yang berkembang saat ini. Undang-Undang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah yang mengaturnya hanya mengakomodasi kemungkinan penggunaan ketentuan-ketentuan yang ada untuk rumah susun non-hunian termasuk rumah susun campuran. Akan tetapi dalam rangka penghunian dan pengelolaan rumah susun, ketentuan-ketentuan yang ada belum memadai untuk menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dengan adanya rumah susun non hunian maupun rumah susun campuran, antara lain misalnya:¹⁸⁵

- a. Ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif dari rumah susun non hunian baik untuk perkantoran maupun pertokoan dan rumah susun campuran.

¹⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 111.

- b. Pengaturan mengenai kehidupan bersama dari rumah susun non hunian dan rumah susun campuran, misalnya ketentuan-ketentuan mengenai diperbolehkannya dibuat lebih dari satu PPRS atau perbedaan pengenaan *service charge* dan *sinking fund*, perbedaan mengenai ketentuan anggota PPRS, termasuk mengenai bilamana PPRS harus dibentuk oleh pengembang ataupun penghuni rumah susun.
- c. Untuk perubahan sistem SRS menjadi sistem sewa/*time sharing*/sewa kamar hotel, juga tidak ada pengaturannya, misalnya apa konsekuensi rumah susun yang semula diperuntukkan untuk hunian dirubah menjadi *service apartment* atau hotel, dalam arti adakah sanksinya atau adakah persyaratan-persyaratan administrasi termasuk izin-izin yang harus diperoleh oleh pemilik rumah susun tersebut. Bagaimana pengaturannya terhadap PPRS yang telah terbentuk dalam lingkungan rumah susun tersebut.
- d. Untuk gedung bertingkat dengan pemilik individual yang ingin merubah ke sistem SRS, juga tidak ada ketentuan khusus yang mengaturnya.
- e. Untuk perubahan subyek hak atas tanah bersama perlu dibuat peraturan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Bahkan dengan adanya Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang baru, pengaturan mengenai kondominium hotel, khususnya mengenai perhimpunan penghuni pun belum tersedia. Sehingga, untuk hal-hal yang belum terdapat pengaturannya dapat diartikan atau ditafsirkan sesuai kebutuhan untuk kepentingan masing-masing pihak.

Mengenai pengaturan perhimpunan penghuni juga diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari Kondominium Hotel Pullman Bali Legian Nirwana. Menurut pasal definisi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, yang dimaksud dengan perhimpunan penghuni adalah Perhimpunan Penghuni hotel, yang merupakan perhimpunan para penghuni yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan

yang berlaku, yang anggota-anggotanya terdiri dari para pemilik unit-unit hotel dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari para pemilik unit-unit hotel dalam hotel.

Pengaturan mengenai perhimpunan penghuni dalam kondominium hotel yang disebutkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkandung dalam Pasal 6 mengenai Perhimpunan Penghuni dan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang isinya adalah sebagai berikut:

1. Pihak kedua (Pembeli) menyadari sepenuhnya dan karenanya mengikatkan diri pada kewajibannya untuk:
 - a. Menjadi anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Badung dan/atau perubahan-perubahannya.
 - b. Tunduk dan mengikatkan diri kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni dan/atau Pengelola.

Dalam hal terdapat perbedaan ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni dan Pengelola, maka Pihak Kedua (Pembeli) wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Pengelola.
2. Dengan ini Pihak Kedua (Pembeli) memberikan kuasa dan wewenang kepada Pihak Pertama (Developer) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama (Developer), dengan hak substitusi, khusus untuk bertindak sebagai wakil dan kuasa Pihak Kedua (Developer) sebagai anggota Perhimpunan Penghuni, lebih khusus lagi untuk melaksanakan hak suara Pihak Kedua (Pembeli) dalam rapat-rapat anggota Perhimpunan Penghuni dan mengambil segala keputusan yang dianggap baik oleh Pihak Pertama (Developer) sebagai pelaksanaan perjanjian ini, Perjanjian Jasa Investasi, dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berkaitan.
3. Pihak Kedua (Pembeli) setuju dan mengikatkan diri bahwa kuasa dan wewenang yang diberikannya dalam pasal-pasal di

atas berlaku dan tidak dapat dicabut kembali selama berlakunya masa Pengelolaan Khusus.

Dari pasal yang disebutkan di atas, dapat ditarik pengertian bahwa Pembeli selaku pemilik unit kondominium hotel berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diwajibkan untuk menyerahkan haknya sebagai anggota perhimpunan penghuni dalam bentuk memberikan kuasa dan wewenangnya kepada developer dalam rangka menjalankan tugas perhimpunan penghuni. Dan kuasa serta wewenang yang telah diberikan kepada developer tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.

Isi dari pasal mengenai perhimpunan penghuni yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini terdapat hal-hal yang bertentangan. Dikatakan dalam pasal tersebut, apabila terdapat perbedaan ketentuan lain antara yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni dan pengelola, maka pembeli wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Pengelola. Padahal, dalam ayat berikutnya dikatakan bahwa Pembeli harus memberikan kuasa dan wewenangnya sebagai anggota perhimpunan penghuni kepada developer atau pihak lain yang ditunjuk oleh developer dalam hal-hal pengambilan keputusan perhimpunan penghuni menyangkut pengelolaan kondominium hotel. Bertentangan disini adalah, karena sesungguhnya pengelola dari kondominium hotel adalah pihak yang ditunjuk oleh developer yang bertugas untuk mengelola tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama. Jadi, bisa dikatakan developer memiliki kekuasaan mutlak dalam hal pengelolaan kondominium hotel karena ia memiliki kuasa untuk menunjuk pihak manapun untuk menjadi pengelola yang berarti bekerja untuk developer, dan ia juga menerima kuasa dari perhimpunan penghuni. Yang artinya, pembeli sebagai pemilik dari unit kondominium hotel tidak lagi memiliki suara dalam hal pengelolaan kondominium hotel secara keseluruhan karena ia telah menyerahkan segala haknya sebagai anggota perhimpunan penghuni kepada developer. Sehubungannya dengan ayat dalam perjanjian yang mengatakan Anggaran Dasar dan Anggaran Ruamh Tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni

dan/atau Pengelola serta dalam hal terdapat perbedaan ketentuan-ketentuan lain antara yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni dan Pengelola, maka yang wajib dituruti adalah ketentuan yang ditetapkan oleh pengelola, maka bisa dikatakan sesungguhnya pengelolaan dari kondominium hotel mutlak berada di tangan Pengelola karena Perhimpunan Penghuni sesungguhnya adalah pihak developer atau pengelola juga. Yang artinya keputusan mengenai pengelolaan kondominium hotel hanya ada satu suara yaitu suara developer.

Hal ini dapat mengakibatkan pihak developer selaku pemegang suara tunggal dapat menentukan dan memutuskan hal-hal apa saja yang akan berlaku di kondominium hotel sesuai dengan kehendak dan kepentingannya, yang bisa jadi akan merugikan Pembeli selaku pemilik dari unit kondominium hotel. Sesungguhnya penyerahan kuasa mutlak atas hak suara pemilik unit kondominium hotel selaku anggota perhimpunan penghuni kepada Developer, bertentangan dengan semangat dari Undang-Undang Rumah Susun yang mengatakan bahwa yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.¹⁸⁶

Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar kepemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemilik belum menghuni, memakai, atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni. Dengan menyerahkan haknya sebagai anggota perhimpunan penghuni kepada developer dan menyebabkan developer memiliki hak suara sepenuhnya atas pengaturan pengelolaan kondominium hotel tentunya tidak sesuai dengan tujuan awal dari dibentuknya perhimpunan penghuni. Tapi kembali lagi kepada asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

¹⁸⁶ *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, Pasal 55 ayat (1).

dimana kedua pihak bebas memperjanjikan apa saja dalam perjanjiannya asal kedua pihak menyetujui hal tersebut. Jadi, selama Pembeli dan Developer menyetujui atas apa-apa saja yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak. Namun menurut penulis, mengenai pengalihan hak dan wewenang Pembeli sebagai anggota perhimpunan penghuni kepada Developer yang diwajibkan oleh perjanjian menyalahi tujuan utama dari pembentukan perhimpunan penghuni itu sendiri, yaitu untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama. Jika seluruh hak dan wewenang anggota perhimpunan penghuni diserahkan kepada Developer maka pengelolaan sepenuhnya akan dipegang oleh Developer dan tujuan perhimpunan penghuni yang akan mengelola kondominium beserta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersamanya secara bersama-sama oleh penghuni/pemilik unit tidak terwujud.

Pada bagian mengenai perhimpunan penghuni dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh pembeli dan developer terdapat klausul yang mengatakan bahwa pembeli memberikan kuasa dan wewenangnya kepada developer. Dan pemberian kuasa dan wewenang kepada developer tersebut menurut perjanjian tidak dapat dicabut kembali selama berlakunya masa Pengelolaan Khusus. Perjanjian kuasa seperti ini, disebut dengan “kuasa mutlak”, yang memuat klausul:

1. pemberi kuasa tidak akan mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa;
2. meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberi kuasa.

Kedua bentuk klausul di atas, merupakan ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak. Klausul tersebut mengesampingkan ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,¹⁸⁷ sehingga ada yang berpendapat

¹⁸⁷ Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknnya kembali kuasanya si kuasa dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa,

bahwa persetujuan kuasa mutlak bertentangan dengan hukum. Dan hal ini juga bertentangan dengan hal yang diatur dalam Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.”¹⁸⁸

Dalam hal ini penulis kurang sependapat dengan ketentuan tersebut dimana ditentukan bahwa pembeli seakan-akan tidak dapat menarik kembali kuasa yang diberikannya kepada developer. Penulis berpendapat bahwa sebaiknya ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tetap mengikuti ketentuan Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pencabutan kuasa oleh pemberi kuasa. Karena dengan begitu, pembeli selaku pemilik dari unit kondominium hotel dapat tetap memiliki kekuasaan dalam hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan unit kondominium hotel miliknya apabila ia merasa ketentuan atau pengelolaan yang dilakukan oleh pihak developer atau operator merugikan haknya selaku pemilik unit kondominium hotel. Dan menghindari terciptanya suatu keadaan dimana developer atau operator memiliki kuasa sepenuhnya untuk mengendalikan pengelolaan hotel termasuk unit-unit milik pembeli dengan semena-mena hanya mementingkan kepentingan usaha atau keuntungan bagi pihak mereka saja.

Akan tetapi, pendapat tersebut dikesampingkan dalam praktik peradilan yang membenarkan persetujuan yang demikian. Diperbolehkannya membuat persetujuan kuasa mutlak, bertitik tolak dari prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang digariskan Pasal 1338 KUHPperdata. Asas ini menegaskan, para pihak bebas mengatur kesepakatan yang mereka kehendaki, sepanjang hal itu tidak bertentangan Pasal 1337 KUHPperdata, yaitu kesepakatan itu tidak mengandung hal yang

dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

¹⁸⁸ *Ibid.*, Ps. 1814.

dilarang (*prohibition*) oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (*morals and public order*).¹⁸⁹

Pendapat dan pendirian itu, dipedomani yurisprudensi. Salah satu diantaranya, Putusan MA No. 3604 K/pdt/1985. Putusan ini merupakan penegasan ulang atas pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam Putusan MA No. 731 K/Sip/1975, yang antara lain menyatakan:¹⁹⁰

1. Surat kuasa mutlak, tidak dijumpai aturannya dalam KUHPerdato. Namun demikian, yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestendig gebruikelijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*;
2. Putusan MA No. 731 K/Sip/1975 telah menegaskan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdato, tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Oleh karena karena itu, jika para pihak dalam perjanjian menghendaki, dapat disepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable, onherroepelijk*). Pendirian ini, didasarkan pada doktrin bahwa pasal-pasal hukum perjanjian adalah hukum yang bersifat mengatur (*additional law*);
3. Begitu juga meninggalnya pemberi kuasa dikaitkan dengan surat kuasa mutlak, telah diterima penerapannya di Indonesia sebagai sesuatu yang telah *bestendig*, sehingga dianggap tidak bertentangan dengan Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUHPerdato.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dengan dikesampingkannya Pasal 1813 KUHPerdato, tidak bertentangan dengan apa yang diatur oleh hukum perjanjian dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak.

Namun sesungguhnya dengan mengesampingkan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembeli selaku pemberi kuasa dalam perjanjian ini tetap diperbolehkan untuk menarik kembali kuasa yang diberikannya kepada developer. Dengan ditarik kembalinya kuasa yang

¹⁸⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 5.

¹⁹⁰ *Ibid.*, hlm. 5-6.

diberikan pembeli kepada developer memiliki dua akibat hukum. Yang pertama, perihal yang dikuasakan oleh pembeli kepada developer sudah tidak lagi berlaku dan developer pun tidak lagi memiliki kuasa atas hal tersebut karena kuasanya sudah ditarik. Dan dengan menarik kuasa yang diberikannya kepada developer, pembeli telah melakukan wanprestasi atas klausul yang mengatakan bahwa dirinya setuju dan mengikatkan diri bahwa kuasa dan wewenang yang diberikannya tidak dapat dicabut kembali.

Menurut Pasal 75 ayat (1) UURS No. 20 Tahun 2011, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir. Masa transisi menurut Pasal 59 ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Dan menurut penjelasan Pasal 59 ayat (1) yang dimaksud dengan masa transisi adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Berdasarkan pengaturan tersebut, developer wajib memfasilitasi pembentukan perhimpunan penghuni dan membentuk perhimpunan penghuni dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah ada unit yang terjual dan diserahkan secara fisik unitnya kepada pembeli. Jadi, jika ada satu unit kondominium hotel yang sudah terjual dan telah diserahkan bangunannya kepada pembeli, satu tahun sejak diberikannya unit tersebut, developer sudah harus membentuk perhimpunan penghuni. Saat ini developer sudah berhasil menjual hampir seluruh unit-unit kondominium hotelnya dan melakukan penyerahan fisik bangunan kepada pembeli. Seharusnya, perhimpunan penghuninya sudah terbentuk karena unit-unitnya sudah terjual, namun hingga saat ini perhimpunan penghuni dari Pullman Bali Legian Nirwana belum terbentuk. Dengan belum terbentuknya perhimpunan penghuni, developer dari kondominium hotel tersebut dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 107 jo. Pasal 108 UU No. 20 Tahun 2011.

Pada kenyataannya, developer tidak menjual seluruh unit yang terdapat dalam kondominium hotel. Developer hanya menjual sekitar 70%

dari unit yang ada, dan 30% dari unit kondominium hotel tetap menjadi milik developer. Dengan tetap memiliki 30% dari unit kondominium hotel, developer memiliki jumlah hak suara yang cukup besar dalam perhimpunan penghuni, dan bahkan developer memiliki suara terbesar dalam perhimpunan penghuni. Jika ditambah dengan hak suara anggota perhimpunan penghuni yang dikuasakan oleh para pemilik unit kondominium hotel kepada developer, maka bisa dikatakan developer memiliki hak suara mutlak atas perhimpunan penghuni. Keterlambatan pembentukan perhimpunan penghuni dari Pullman Bali Legian Nirwana diasumsikan karena pihak developer merasa sebagai pemilik hak suara terbesar dan mutlak dalam kondominium hotel, developer dapat menunda pembentukan perhimpunan penghuni.

Menurut pengaturan mengenai perhimpunan penghuni dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pembeli memberikan kuasa dan wewenang kepada developer atau pihak lain yang ditunjuk oleh developer, dengan hak substitusi, khusus untuk bertindak sebagai wakil dan kuasa developer sebagai anggota perhimpunan penghuni lebih khusus lagi untuk melaksanakan hak suara pembeli dalam rapat-rapat anggota perhimpunan penghuni dan mengambil segala keputusan yang dianggap baik oleh developer sebagai pelaksanaan perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan pembelian unit kondominium hotel. Dari pengaturan tersebut dapat disimpulkan developer otomatis menjadi perhimpunan penghuni itu sendiri dari kondominium hotelnya dengan menerima seluruh hak suara dari para pembeli unit kondominium hotel dan memiliki hak suara mutlak sehingga dapat bertindak sebagai perhimpunan penghuni. Seharusnya, kuasa yang diberikan pemilik unit kondominium hotel kepada developer tidak diartikan sebagai kuasa untuk langsung bertindak sebagai perhimpunan penghuni kondominium hotel. Kuasa tersebut digunakan developer untuk membentuk perhimpunan penghuni, dan ketika perhimpunan penghuni tersebut terbentuk developer turut menjadi anggota dari perhimpunan penghuninya karena developer memiliki unit kondominium hotel sebesar 30% dari keseluruhan unit yang ada. Lalu, setelah perhimpunan penghuni

terbentuk dengan para pemilik unit dan developer sebagai anggotanya, diadakan rapat perhimpunan penghuni, yang isinya mendelegasikan tugas pengelolaan kondominium hotel kepada pihak yang ditunjuk perhimpunan penghuni. Jadi, meskipun telah menerima kuasa dari para pemilik unit kondominium hotel, developer tidak bisa langsung bertindak sebagai perhimpunan penghuni dan mengelola kondominium hotel, tanpa sebelumnya mendapatkan penunjukan dari perhimpunan penghuni untuk menjadi pengelola kondominium hotel. Karena mungkin saja perhimpunan penghuni menunjuk pihak lain untuk menjadi pengelola dari kondominium hotel dan bukan menunjuk developer sebagai pengelola. Namun, karena memang dalam Undang-Undang Rumah Susun baik yang baru maupun yang lama tidak mengatur secara jelas terkait pembentukan perhimpunan penghuni, akibatnya pembentukan dari perhimpunan penghuni dapat disimpangi oleh developer karena developer merasa memiliki hak dan suara mutlak dalam perhimpunan penghuni.

BAB V

Penutup

5.1 Kesimpulan

1. Terdapat beberapa perbedaan-perbedaan antara perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dengan konsep kondominium hotel dibandingkan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian. Perbedaan-perbedaan tersebut antara lain:
 - a. Pada perjanjian pengikatan jual beli rumah susun berkonsep kondominium hotel terdapat perjanjian lain yang menjadi kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual belinya, yaitu perjanjian jasa investasi. Perjanjian jasa investasi sebagai bagian dari kesepakatan pembelian unit kondominium hotel berisi tentang penunjukan yang dilakukan pembeli kepada developer untuk melakukan segala persiapan, perubahan, dan perbaikan termasuk tidak terbatas pada penentuan desain interior maupun eksterior atas unit kondominium hotel, serta melengkapi unit kondominium hotel tersebut dengan furniture, fixture serta perlengkapan lain yang diperlukan oleh suatu unit kondominium hotel sehingga layak dioperasikan dan dikelola sebagai hotel. Perjanjian jasa investasi bersifat *accessoir* yang membutuhkan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian pengikatan jual beli untuk dapat berdiri, karena perjanjian jasa investasi tidak dapat berdiri sendiri. Dengan adanya perjanjian jasa investasi, pemilik unit kondominium hotel menyerahkan haknya kepada developer untuk melakukan pengelolaan atas unit kondominium hotelnya. Sedangkan pada perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian tidak terdapat perjanjian jasa investasi, karena rumah susun hunian tidak ditujukan sebagai sarana investasi

yang memerlukan jasa pihak ketiga dalam pengelolaan rumah susun dan tidak memerlukan adanya pembagian keuntungan. Satuan rumah susun untuk hunian akan digunakan bagi kepentingan pemilik satuan rumah susun sendiri sehingga seluruh haknya akan tetap menjadi milik pemilik satuan rumah susun dan tidak membutuhkan jasa pihak ketiga untuk mengelola satuan rumah susunnya.

- b. Dengan memberikan haknya kepada developer, pemilik unit menjadi memiliki keterbatasan dalam menguasai atau melakukan tindakan-tindakan terkait unit kondominium hotel miliknya. Pemilik tidak dapat melakukan perubahan desain baik interior maupun eksterior dan furniture yang terdapat di dalam unit kondominium hotelnya karena ia telah menyerahkan hak melakukan perbuatan hukum materiil kepada developer. Untuk menempati unit kondominium hotelnya pun pemilik hanya memiliki waktu selama 21 hari dalam setahun dan harus melakukan konfirmasi terlebih dahulu sebelum menggunakan unitnya. Lain halnya dengan pemilik satuan rumah susun hunian yang bebas untuk melakukan segala hal menyangkut unitnya karena ia memegang kendali penuh atas hak miliknya.
- c. Salah satu hak pemilik satuan rumah susun adalah kebebasan untuk melakukan perbuatan hukum atas satuan rumah susunnya. Ia berhak dan bebas untuk menyewakan, menjual, dan melakukan hal lainnya selama tidak bertentangan dengan peraturan dan undang-undang. Namun, pemilik unit kondominium hotel tidak memiliki kebebasan seperti itu. Dengan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli, pembeli unit kondominium hotel tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum terkait unit kondominium hotelnya tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak developer. Sedangkan apabila developer ingin melakukan pengalihan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga, developer tidak perlu meminta izin kepada pemilik unit-unit kondominium hotel.

- d. Seperti yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian jasa investasi, pada saat developer menyerahkan secara fisik unit kondominium hotel kepada pembeli dan kedua pihak menandatangani Berita Acara Serah Terima, di saat itu juga lah pembeli menyerahkan kembali unit kondominium hotel kepada developer (*Constitutum Possessorium*) untuk mulai dipersiapkan dan selanjutnya dikelola oleh developer atau pihak ketiga yang ditunjuk developer. Sehingga pemilik unit kondominium hotel tidak pernah benar-benar menguasai secara fisik unit kondominium hotel miliknya. Hal seperti ini tidak terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian. Ketika developer menyerahkan satuan rumah susunnya dan kedua pihak sudah menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka satuan rumah susun akan dimiliki dan dikuasai oleh pembelinya secara sepenuhnya dan akan dikelola oleh dirinya sendiri tanpa campur tangan pihak developer lagi.
- e. Dalam kondominium hotel, pemilik dari unit kondominium hotel akan mendapatkan bagian keuntungan dari unit kondominium hotel miliknya yang tergabung dalam *rental pooling* yang dikelola oleh operator yang ditunjuk oleh developer. Keuntungan ini terbagi dalam tiga masa, yaitu masa terjamin selama tiga tahun dimana pembeli dipastikan akan keuntungan sebesar 6% dari harga pembelian bersih unit kondominium hotel. Lalu setelah masa terjamin selesai akan masuk ke masa awal selama 7 tahun dimana keuntungan yang didapatkan pembeli bergantung pada besarnya keuntungan yang hotel dapatkan selama tahun yang bersangkutan. Setelah masa awal masuk ke masa perpanjangan yang ketentuan besarnya keuntungan yang didapatkan oleh pembeli tergantung berapa besar keuntungan yang didapatkan oleh hotel yang dikelola oleh operator. Perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian tidak mengatur hal di atas karena memang rumah susun hunian tujuannya bukan untuk investasi melainkan memang untuk dihuni

sebagai tempat tinggal, sehingga tidak memerlukan ketentuan mengenai pembagian keuntungan.

- f. Setelah adanya penyerahan fisik unit kondominium hotel dari developer kepada pembeli menurut klausul yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka segala risiko dan tanggung jawab akan menjadi tanggungan dari pembeli, dan developer tidak memiliki tanggung jawab apapun lagi terhadap unit kondominium hotel. Pada praktiknya, pembeli sudah tidak perlu mengeluarkan biaya lagi apabila terjadi kerusakan pada unit kondominium hotelnya. Karena ia telah membayarkan segala kewajibannya menyangkut perawatan unit kondominium hotel secara tidak langsung dari potongan yang dilakukan oleh developer dari keuntungan yang akan diterimanya setiap tahun. Jadi, dalam perjanjian pengikatan jual beli kondominium hotel terdapat ketentuan mengenai *set off* atau perjumpaan hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun biasa tidak terdapat ketentuan mengenai *set off*. Karena dalam rumah susun hunian tidak terdapat pembagian keuntungan kepada pemilik satuan rumah susun, sehingga tidak mungkin dilakukan *set off* bagi pemilik satuan rumah susun dalam melaksanakan kewajibannya membayar iuran. Pemilik satuan rumah susun hunian membayar iurannya dengan cara pembayaran kepada pengelola.
2. Pengaturan mengenai perhimpunan penghuni dalam rumah susun dengan konsep kondominium hotel berbeda dengan perhimpunan penghuni rumah susun hunian.
 - a. Dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun terdapat ketentuan yang mewajibkan penghuni rumah susun untuk membentuk perhimpunan penghuni, namun tidak diatur mengenai kapan perhimpunan penghuni tersebut harus sudah terbentuk. Sedangkan dalam UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, dinyatakan bahwa pembentukan PPPSRS wajib difasilitasi oleh

developer paling lambat satu tahun setelah ada unit yang terjual dan telah terjadi penyerahan fisik unit bangunan kepada pembeli. Apabila developer tidak juga segera membentuk perhimpunan penghuni dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka developer dapat dikenakan sanksi administratif. Namun, tidak terdapat pengaturan yang mengatur secara jelas dan spesifik mengenai pembentukan perhimpunan penghuni. Ketidakadaan pengaturan yang mengatur secara jelas, menjadikan developer seringkali menunda pembentukan perhimpunan penghuni. Karena developer merasa mereka mempunyai kewenangan sepenuhnya dalam hal pembentukan perhimpunan penghuni, sehingga mereka dapat menunda-nunda pembentukan perhimpunan penghuni. Hal ini didasarkan pada kepemilikan suara developer dalam perhimpunan penghuni dari unit-unit kondominium hotel yang tidak dijualnya sebanyak 30% sehingga mereka dapat dikatakan memiliki hak suara mayoritas, ditambah dengan menerima kuasa-kuasa hak suara dari pemilik unit kondominium hotel lainnya yang membuat mereka memiliki suara bulat dalam perhimpunan penghuni.

- b. Anggota perhimpunan penghuni dalam rumah susun hunian menurut UURS No. 16/1985 adalah penghuni dari satuan rumah susunnya terlepas apakah ia pemilik atau bukan dari satuan rumah susunnya. Sedangkan menurut UURS No. 20/2011 yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah pemilik atau penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik. Sehingga, penghuni rumah susun yang menyewa satuan rumah susun tidak dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni apabila ia tidak mendapatkan kuasa dari pemilik satuan rumah susun, kuasanya pun terbatas pada masalah penghunian saja.
- c. Pada rumah susun dengan konsep kondominium hotel, yang menjadi anggota perhimpunan penghuni lebih sulit untuk ditentukan. Dengan mengacu pada UURS No. 16/1985 yang

mengatakan anggota perhimpunan penghuni berdasarkan realita penghunian, maka yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah tamu hotel. Namun tentu saja hal tersebut tidak dapat dilakukan karena tamu hotel tidak memiliki kepentingan terkait dengan unit kondominium hotel. Sedangkan apabila mengacu pada UURS No. 20/2011, maka pemilik unit kondominium hotel yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni. Tamu hotel sebagai penghuni tidak dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni karena tidak mendapatkan kuasa dari pemilik unit kondominium hotel.

- d. Dalam pengaturan yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli Pullman Bali Legian Nirwana mengenai Perhimpunan Penghuni, dikatakan bahwa pemilik unit kondominium hotel harus menyerahkan kuasa dan wewenangnya sebagai anggota perhimpunan penghuni kepada developer. Sehingga, pemilik kondominium hotel tidak lagi memiliki hak suara sebagai anggota perhimpunan penghuni. Dan developer memiliki suara mutlak dalam segala keputusan mengenai pengelolaan kondominium hotel.

Pada praktiknya, kondominium hotel Pullman Bali Legian Nirwana belum membentuk Perhimpunan Penghuninya, sehingga hingga saat ini pengaturan mengenai pengelolaan kondominium masih ditangani oleh developer.

5.2 Saran

1. Pemerintah harus mengawasi pada setiap rumah susun apakah rumah susun tersebut telah membentuk perhimpunan penghuni atau belum. Pengawasan dilakukan baik pada rumah susun hunian atau non-hunian, khususnya dalam rumah susun dengan konsep kondominium hotel, karena masalah pembentukan perhimpunan penghuni ini rawan dilakukan penyelewengan oleh para developernya. Developer merasa mereka memiliki turut memiliki kepemilikan atas unit-unit kondominium hotel yang jumlahnya cukup besar, sehingga mereka dapat melakukan

penundaan dalam pembentukan perhimpunan penghuni. Selain itu, monopoli suara pada perhimpunan penghuni oleh developer yang berusaha menguasai seluruh hak suara perhimpunan penghuni juga perlu diawasi oleh Pemerintah. Upaya memonopoli suara tersebut umumnya dilakukan developer karena developer menyadari bahwa pengelolaan rumah susun mendatangkan keuntungan yang besar.

2. Para pihak harus menyadari posisi masing-masing bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang seimbang. Developer dalam menyusun perjanjian pengikatan jual beli tidak hanya melihat dari sisi kepentingan dan keuntungan developer saja, tetapi juga memperhatikan kepentingan dan kebutuhan dari calon pembeli unit kondominium hotel. Calon pembeli yang ingin melakukan pembelian unit kondominium hotel sebaiknya membaca dengan hati-hati dan teliti setiap pasal yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian jasa investasi untuk dapat memahami setiap hak dan kewajiban yang akan ia dapat dan tanggung ketika menjadi pembeli unit kondominium hotel. Meskipun menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat ketentuan mengenai asas kebebasan berkontrak, namun sebaiknya perjanjian pengikatan jual beli antara developer dengan pembeli unit kondominium hotel tidak merugikan salah satu pihak atau memberikan keuntungan yang berlebih kepada pihak yang lain. Agar dapat tercipta perjanjian yang adil dan seimbang bagi kedua belah pihak tanpa ada pihak yang dirugikan.
3. Berdasarkan perkembangan kondisi yang ada pada saat ini, Pemerintah perlu mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang mungkin timbul dalam pengaturan pemilikan, pengelolaan, dan penghunian rumah susun sehingga dapat menciptakan peraturan yang mengatur secara jelas dan tegas mengenai masalah-masalah yang kerap dan mungkin muncul dalam kehidupan rumah susun, tidak hanya untuk rumah susun hunian tapi juga untuk rumah susun non-hunian. Dengan terbentuknya peraturan yang mengatur secara jelas, dapat dihindari adanya multitafsir dalam rangka penerapan peraturan pada praktiknya.

4. Developer seharusnya tidak mengambil seluruh hak pemilik unit kondominium hotel sebagai anggota perhimpunan penghuni. Pemilik unit tetap harus memiliki suaranya sebagai perhimpunan penghuni untuk mencegah adanya tindakan semena-mena dari developer yang dapat merugikan para pemilik unit kondominium hotel melalui keputusan perhimpunan penghuni mengenai pengelolaan kondominium hotel.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Cet. 1. Jakarta: Gitama Jaya, 2008.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Cet. 3. Jakarta: Ind-Hill Co, 2005.

Hutagalung, Arie S. *Et al. Asas-Asas Hukum Agraria*. Depok. 2005.

Hutagalung, Arie S. *Konominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi: Suatu Kumpulan Karangan*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999.

Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Ed. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Prodjodikoro, Wirdjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Cet. 8. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Prodjodikoro, Wirdjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumber Bandung, 1974.

Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: PT. Alumni, 1999.

Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 2010.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa, 2005.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta : Buku Kompas, 2001.

Suryodiningrat, R.M. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito, 1991.

Artikel

Budiono, Herlien. "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak." *Majalah Renvoi* (Edisi tahun I. No. 10. Maret 2004). Hlm. 57.

Grahadyarini, BM Lukita. "Gairah Bisnis Kondotel." Kompas Investasi 2012. (28 November 2011). Hlm. 10.

Skripsi dan Tesis

Andree, Hanlia. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2010.

Pardede, Diorati F. "Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablaca." Skripsi Sarjana Universitas Indonesia. Jakarta, 1996.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1972, TLN No. 3019.

_____. *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318.

_____. *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.

_____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3372.

_____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.

Internet

“Pullman Bali Legian Nirwana Beroperasi”.
<http://properti.kompas.com/index.php/read/2011/02/21/07334447/Pullman.Bali.Legian.Nirwana.Beroperasi>. Diunduh 17 September 2011.

<http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Condo-hotel>. Diunduh 17 September 2011.

“Bakrieland Buka Pullman Bali Legian Nirwana”.
http://www.legiannirwana.com/index_ind.htm. Diunduh 12 Desember 2011.

Kamus

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

Undang Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang : Rumah Susun

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 16 TAHUN 1985 (16/1985)
Tanggal : 31 DESEMBER 1985 (JAKARTA)
Sumber : LN 1985/75; TLN NO. 3318

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
- c. bahwa dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk Undang-undang;

Mangingat :

1. Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611).

Dengan persetujuan DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

3. "Lingkungan" adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasifitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
4. "Bagian-bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
5. "Benda-bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. "Tanah-bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
7. "Hipotik" adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-undang ini.
8. "Fidusia" adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
9. "Pemilik" adalah perseorangan atau, badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
10. "Penghuni" adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
11. "Perhimpunan penghuni" adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
12. "Badan pengelola" adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

BAB II LANDASAN DAN TUJUAN

Pasal 2

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umur keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

Pasal 3

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

- (1) a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah pekotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang
- (2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a).

BAB III PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Pasal 4

- (1) Pemerintah melakukan pengaturan dan pembinaan rumah susun.
- (2) Pemerintah dapat menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IV PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 5

- (1) Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.
- (2) 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.

Pasal 6

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.
- (2) Ketentuan-ketentuan pokok tentang persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 7

- (1) Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :
 - a. batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
 - b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
 - c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

BAB V
PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 8

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

Pasal 9

- (1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
 - b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan; kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Pasal 10

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 11

- (1) Pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VI

PEMBEBANAN DENGAN HIPOTIK DAN FIDUSIA

Pasal 12

- (1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :
 - a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
 - b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.
- (2) Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Pasal 13

Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Pasal 14

- (1) Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam akta pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga.
- (3) Sebagai tanda bukti adanya hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, diterbitkan sertifikat hipotik yang terdiri dari salinan buku tanah hipotik dan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (4) Tanggal buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan atau jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.
- (6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 15

- (1) Pemberian fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 16

- (1) Dalam pemberian hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik atau fidusia itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.
- (2) Dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya.

Pasal 17

- (1) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), baru dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa cetak setempat, tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.

BAB VII
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Pasal 18

- (1) Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan mengenai izin kelayakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19

- (1) Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.
- (2) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini.
- (3) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.
- (4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (5) Ketentuan tentang perhimpunan penghuni dan badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII
PENGAWASAN

Pasal 20

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan Undang-undang ini dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IX KETENTUAN PIDANA

Pasal 21

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.
- (3) Barang siapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- (4) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.

Pasal 22

Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1).

Pasal 23

Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan Undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

BAB X KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

Pasal 24

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

- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 25

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun yang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini tetap berlaku selama belum ditetapkan penggantinya berdasarkan Undang-undang ini.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 1985
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 1985
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

SUDHARMONO, S.H.

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 16 TAHUN 1985
TENTANG RUMAH SUSUN

I. UMUM

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Di samping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional. Dari hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa perumahan merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah pekotaan yang berkembang pesat.

Oleh karena itu, sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah, dan terpadu, oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat. Pembangunan perumahan yang telah dirintis sejak Pelita I perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

b. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah pekotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya. Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung

bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bersama dari bangunan tersebut serta benda-bersama dan tanah-bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:

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

yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah. Untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang setinggi-tingginya, sebagian urusan tersebut dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.

Untuk menggalakkan usaha pembangunan rumah susun dan memudahkan pihak-pihak yang ingin memiliki satuan rumah susun; Undang-undang ini mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fidusia.

Khususnya bagi 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.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan

tanggung jawab. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian. Perhimpunan penghuni oleh Undang-undang ini diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun. Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran dari para penghuninya.

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung ber tingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.

Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok-pokok saja, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan yang lain.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Rumah susun yang dimaksudkan 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 ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Angka 2

Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain.

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Sebagai contoh, bagian-bersama adalah antara lain : pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran- saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum.

Angka 5

Sebagai contoh, benda bersama adalah antara lain : tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Angka 6

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa : "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Angka 7

Menurut Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia pengertian hipotik adalah "suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan".

Angka 8

Fidusia pada hakekatnya adalah penyerahan hak milik atas suatu benda kepada kreditur dengan perjanjian bahwa penyerahan tersebut "hanya untuk menjamin atas pembayaran kembali uang pinjaman". Debitur dan kreditur saling percaya, bahwa penyerahan benda tersebut hanya untuk jaminan.

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Cukup jelas

Angka 12

Cukup jelas

Pasal 2

Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Pasal 3

Ayat (1)

- a. Yang dimaksudkan dengan perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.
- b. Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah di daerah pekotaan harus sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah demi keserasian dan keseimbangan.

Ayat (2)

Pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman, dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah upaya Pemerintah Pusat yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya. Kewenangan tersebut ada pada Pemerintah Pusat agar terdapat keseragaman dalam pengaturan dan pembinaannya.

Ayat (2)

Sebagian urusan pengaturan dan pembinaan yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah, adalah pengaturan rumah susun yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tatakota dan tata daerah, misalnya mengenai pemberian izin lokasi, izin mendirikan bangunan, izin kelayakan untuk dihuni, dan juga melalui kegiatan konkrit berupa pembimbingan, penyuluhan, dan pemberian kemudahan-kemudahan.

Penyerahan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud data Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Pembangunan rumah susun disesuaikan dengan keperluan dan kemampuan masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah, baik mengenai jumlah, kualitas bangunan, lingkungan maupun persyaratan dan tata cara untuk memperolehnya. Pembangunan rumah susun diusahakan untuk mewujudkan lingkungan pemukiman, sesuai dengan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Ayat (2)

Dalam rangka pemberian kesempatan berusaha, Pemerintah memberikan kesempatan kepada Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat untuk membangun rumah susun dengan berpedoman pada asas pemerataan dan keterjangkauan.

Pemerintah juga dapat membangun rumah susun dalam rangka penelitian, uji coba, perintisan atau untuk keperluan Pemerintah sendiri.

Pasal 6

Ayat (1)

Persyaratan teknis dan administratif yang dimaksudkan adalah persyaratan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan.

Persyaratan teknis yang dimaksudkan antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Persyaratan administratif yang dimaksudkan antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan (IMB).

Ayat (2)

Bilamana diperlukan, ketentuan pelaksanaannya dapat dilakukan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Hak pakai atas tanah Negara untuk pembangunan rumah susun akan diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama menurut keperluannya.

Jangka waktu tersebut atas permintaan para pemilik satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat diperpanjang.

Hak pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yis Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Jika rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan secara tuntas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status hak guna bangunan. Pemberian status hak guna bangunan tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan-satuan rumah susun.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam hal tanah-bersama berstatus hak milik, yang dapat memiliki satuan rumah susun yang bersangkutan, terbatas pada perseorangan warga negara Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Khusus untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun di atas tanah hak milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 diantaranya Bank-bank yang didirikan oleh Negara, Badan-badan sosial dan keagamaan serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Dalam rangka menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, diberikan alat pembuktian yang kuat berupa "Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun".

Ayat (2)

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, yang menimbulkan hak, kewajiban, dan tanggungjawab bagi pemilikinya.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut terdiri atas :

- a. salinan buku tanah dan surat ukur hak tanah-bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- b. gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama yang bersangkutan.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya.

Penerbitannya dilakukan oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut harus sudah ada sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat dijual.

Dalam hal terjadi pewarisan atau pemindahan hak, sertifikat yang bersangkutan diberikan kepada pemilikinya yang baru, setelah dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya.

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksudkan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.

Adapun "pemindahan hak" adalah perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah.

Ayat (2)

Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran peralihan hak dalam hal pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris dan surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal terjadi lelang eksekusi maka tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan pelelangannya.

Pasal 11

Ayat (1)

Pada dasarnya tanggung jawab pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan pemukiman yang sehat adalah di tangan masyarakat sendiri.

Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang tidak mampu membeli secara tunai, Pemerintah perlu memberi kemudahan-kemudahan yang bersifat langsung dengan memberikan kredit pemilikan jangka panjang dengan bunga rendah, maupun dengan cara tidak langsung dalam bentuk subsidi silang, keringanan di bidang perpajakan, pembangunan prasarana oleh Pemerintah dan usaha-usaha lain yang dapat mengakibatkan harga rumah menjadi lebih rendah.

Dalam hal rumah susun untuk hunian dibangun di atas tanah yang sebelumnya merupakan daerah pemukiman yang kumuh, maka kepada masyarakat penghuni semula diberikan prioritas untuk menghuni rumah susun tersebut dan diberikan kemudahan-kemudahan seperti tersebut di atas, sehingga harganya terjangkau oleh yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 25 dan Pasal 39 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tanah hak milik dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hipotik). Sungguhpun dalam praktek perkreditan tanah hak pakai diterima sebagai jaminan hutang tetapi menurut Undang-undang tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan (hipotik).

Untuk memantapkan penggunaan tanah hak pakai tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dalam pasal ini dibuka kemungkinan untuk membebaninya dengan fidusia.

Penggunaan fidusia adalah sesuai dengan tujuan diciptakannya lembaga tersebut oleh masyarakat untuk mengisi kekosongan dalam ketentuan-ketentuan hukum yang ada.

Walaupun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan lembaga fidusia dibenarkan dan dikukuhkan oleh yurisprudensi.

Dengan Undang-undang ini maka fidusia yang merupakan lembaga hukum yang hidup dan dalam kenyataannya diperlukan oleh masyarakat dikukuhkan menjadi hukum positif.

Dalam pada itu untuk mencegah penyalahgunaannya, pembebanan fidusia tersebut dibatasi pada hak pakai atas tanah Negara.

Pembebanan fidusia itupun wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran tersebut adanya fidusia itu dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak pakai yang bersangkutan, hingga dapat diketahui juga oleh semua pihak yang berkepentingan.

Ayat (2)

Untuk meningkatkan kemampuan pembangunan rumah susun kepada penyelenggara pembangunan perumahan dapat diberikan kredit kontruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atau tanah beserta gedung yang masih akan dibangun, yang pagu kreditnya telah disetujui dapat dibayarkan secara bertahap sebagian denah sebagian sesuai dengan nilai dan hasil perkembangan pembangunan tersebut.

Pasal 13

Pasal 13 ini memungkinkan pembebanan hipotik atau fidusia untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR), guna membayar lunas harga satuan rumah susun yang dibelinya, yang dikembalikan secara angsuran. Kredit pemilikan rumah tersebut baru dapat diberikan setelah rumah susun

yang bersangkutan selesai dibangun dan telah pula dilakukan pemisahan dalam satuan-satuan rumah susun yang bersertifikat

Pasal 14

Ayat (1)

Hipotik bersifat mengikuti (*accessoir*) adanya suatu perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit untuk membangun rumah susun atau untuk pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan Untuk pembebanan hipotik atas rumah susun (Pasal 12) atau atas satuan rumah susun (Pasal 13), maka pemberian hipotik tersebut harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didalamnya wajib disebutkan adanya perjanjian kredit yang telah diadakan.

Ayat (2)

Dalam akta pemberian hipotik dapat dimuat janji-janji yang dianggap perlu dalam rangka melindungi kepentingan kreditur maupun pemberi hipotik. Janji-janji yang lazim dimuat dalam akta pemberian hipotik antara lain yang penting adalah :

- a. janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk atas kekuasaan sendiri menjual benda yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya jika terjadi cidera janji (*wanprestatie*);
- b. janji untuk tidak menyewakan benda yang dijadikan jaminan selama hutang yang bersangkutan belum dibayar lunas;
- c. janji akan mengasuransikan benda yang dijadikan jaminan terhadap kebakaran, gempa bumi, dan musibah lainnya.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian hipotik yang kemudian didaftarkan pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya, maka apa yang dijanjikan tersebut mempunyai kekuatan berlaku juga terhadap pihak ketiga.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Menurut hukum, hipotik baru mempunyai kekuatan berlaku terhadap pihak ketiga setelah dilakukan pendaftarannya pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan, yaitu dengan pembuatan buku tanahnya.

Ketentuan dalam ayat (4) pasal ini memberikan kepastian mengenai tanggal buku tanah tersebut, yang berarti tanggal kelahiran hipotik yang bersangkutan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Lihat penjelasan Pasal 14 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai kelembagaan hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun secara bertahap, yaitu sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun yang bersangkutan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka ketentuan dalam Pasal 1163 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat.

Ayat (2)

Tiap satuan rumah susun yang terjual akan membebaskan bagian rumah susun yang bersangkutan dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya, sebesar nilai hipotik atau fidusia satuan rumah susun tersebut, yang besarnya dapat diperhitungkan sebagai perbandingan antara nilai satuan yang bersangkutan terhadap nilai keseluruhan rumah susun, termasuk benda-bersama dan tanah-bersama. Selanjutnya rumah susun tersebut hanya dibebani hipotik atau fidusia pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Pasal 17

Ayat (1)

Pada dasarnya eksekusi hipotik atau fidusia harus melalui pelelangan umum. Karena eksekusi hipotik atau fidusia yang dilakukan dengan penjualan secara lelang biasanya tidak dapat menghasilkan harga yang tinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan.

Ayat (2)

Ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain. Yang berkewajiban menyampaikan pemberitahuan dan mengadakan pengumuman adalah pihak yang akan menjual, yaitu pemberi dan/atau pemegang hipotik atau fidusia yang bersangkutan. Pihak-pihak yang berkepentingan yang dimaksudkan dalam ayat ini adalah para kreditur lain dari pemberi hipotik atau fidusia. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman, maka jangka waktu satu bulan itu dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Pasal 18

Ayat (1)

Bila rumah susun yang sudah selesai dibangun setelah diadakan pemeriksaan terbukti sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang

tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan, maka oleh Pemerintah Daerah dikeluarkan "Izin layak huni" berupa surat keterangan layak huni, sebagai salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan.

Izin layak huni tersebut diperlukan juga bagi rumah susun yang bukan untuk hunian.

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama.

Ayat (2)

Perhimpunan penghuni berdasarkan Undang-undang ini berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Ayat (3)

Perhimpunan penghuni dibentuk terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun. Kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Ayat (4)

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Untuk pelaksanaannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri, atau menunjuk badan pengelola yang profesional sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Badan pengelola bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Pengawasan yang diselenggarakan oleh Pemerintah antara lain meliputi :

- a. pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun;
- b. penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dan pemindahan haknya;
- c. hal-hal yang bersangkutan dengan penghunian atau penggunaan dan pengelolaan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2011

TENTANG
RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
 - b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
 - c. bahwa setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan;
 - d. bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - e. bahwa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti;
 - f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Undang-Undang tentang Rumah Susun;

Mengingat . . .

- Mengingat : 1. Pasal 20, Pasal 21, dan Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

3. Satuan . . .

3. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
7. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
9. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
10. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
11. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
12. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

13. Nilai . . .

13. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
14. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
15. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
16. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
17. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
18. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
19. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
20. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
21. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
22. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
23. Pemerintah daerah adalah gubernur, bupati atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

24. Menteri . . .

24. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

b. meningkatkan . . .

- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pasal 4

- (1) Lingkup pengaturan undang-undang ini meliputi:
- a. pembinaan;
 - b. perencanaan;
 - c. pembangunan;
 - d. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
 - e. pengelolaan;
 - f. peningkatan kualitas;
 - g. pengendalian;
 - h. kelembagaan;
 - i. tugas dan wewenang;
 - j. hak dan kewajiban;

k. pendanaan . . .

- k. pendanaan dan sistem pembiayaan; dan
- l. peran masyarakat.

BAB III PEMBINAAN

Pasal 5

- (1) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
 - a. Menteri pada tingkat nasional;
 - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 6

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

Pasal 7

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.

(2) Perencanaan . . .

- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan pada tingkat nasional menjadi pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

Pasal 8

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi:

- a. pembangunan;
- b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- c. pengelolaan;
- d. peningkatan kualitas;
- e. kelembagaan; dan
- f. pendanaan dan sistem pembiayaan.

Pasal 9

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 10

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 . . .

Pasal 11

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun secara nasional untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - a. koordinasi penyelenggaraan rumah susun;
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur, dan kriteria;
 - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
 - d. pendidikan dan pelatihan;
 - e. penelitian dan pengembangan;
 - f. pengembangan sistem dan layanan informasi dan komunikasi; dan
 - g. pemberdayaan pemangku kepentingan rumah susun.
- (3) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
- (4) Pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan tujuan:
 - a. mendorong pembangunan rumah susun dengan memanfaatkan teknik dan teknologi, bahan bangunan, rekayasa konstruksi, dan rancang bangun yang tepat-guna serta mempertimbangkan kearifan lokal dan keserasian lingkungan yang aman bagi kesehatan;
 - b. mendorong pembangunan rumah susun yang mampu menggerakkan industri perumahan nasional dan memaksimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, termasuk teknologi tahan gempa;
 - c. mendorong terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat sebagai sarana pembinaan keluarga; dan
 - d. mendorong pewujudan dan pelestarian nilai-nilai wawasan nusantara atau budaya nasional dalam pembangunan rumah susun.

Pasal 12 . . .

Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB IV
PERENCANAAN

Pasal 13

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (4) Dalam hal daerah belum mempunyai rencana tata ruang wilayah, gubernur atau bupati/walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (5) Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 14

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan:

a. kepadatan . . .

- a. kepadatan bangunan;
 - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
 - c. rencana rinci tata ruang;
 - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - e. layanan moda transportasi;
 - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
 - g. layanan informasi dan komunikasi;
 - h. konsep hunian berimbang; dan
 - i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.
- (2) Pedoman perencanaan pembangunan rumah susun diatur dengan peraturan Menteri.

BAB V PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

(2) Pelaku . . .

- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

Pasal 17

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Pasal 18

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Pelaksanaan . . .

- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 21

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan . . .

- d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

Bagian Kedua
Penyediaan Tanah

Pasal 22

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:
- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
 - d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Dalam . . .

- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Bagian Ketiga

Persyaratan Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 23

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi:

- a. persyaratan administratif;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.

Pasal 25

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.

(3) Pemisahan . . .

- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
- a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pasal 26

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota.
- (5) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disahkan oleh Gubernur.

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun serta gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26 diatur dengan peraturan pemerintah.

Paragraf 2

Persyaratan Administratif

Pasal 28

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi:

a. status . . .

- a. status hak atas tanah; dan
- b. izin mendirikan bangunan (IMB).

Pasal 29

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari bupati/walikota.
- (3) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin Gubernur.
- (4) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. surat keterangan rencana kabupaten/kota;
 - c. gambar rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - g. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- (5) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1).

Pasal 30 . . .

Pasal 30

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) dan ayat (3) wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.

Pasal 31

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) harus mendapatkan izin dari bupati/walikota.
- (2) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Gubernur.
- (3) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (4) Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari bupati/walikota.
- (5) Khusus Provinsi DKI Jakarta pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mendapatkan pengesahan dari Gubernur.
- (6) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan pengubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta pengubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta pengubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta pengubahannya; dan
 - e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta pengubahannya.

(7) Pengajuan . . .

- (7) Pengajuan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dikenai retribusi.

Pasal 32

Pedoman permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya diatur dengan peraturan Menteri.

Pasal 33

Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 serta permohonan izin pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 diatur dengan peraturan daerah.

Pasal 34

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.
- (2) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

Paragraf 3

Persyaratan Teknis

Pasal 35

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pasal 36 . . .

Pasal 36

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Persyaratan Ekologis

Pasal 37

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 38

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 39

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur.
- (3) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian . . .

Bagian Kelima
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum
Lingkungan Rumah Susun

Pasal 40

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Keenam
Pembangunan Melalui Penanaman Modal Asing

Pasal 41

Pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui penanaman modal asing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh
Pemasaran dan Jual Beli
Rumah Susun

Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

(2) Dalam . . .

- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Pasal 43

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 44

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan

b. SHM . . .

b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

BAB VI
PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu
Penguasaan Sarusun

Pasal 45

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPSRS.
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian . . .

Bagian Kedua
Pemilikan Sarusun

Pasal 46

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 47

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48 . . .

Pasal 48

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 49

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 50

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian . . .

- a. hunian; atau
- b. campuran.

Pasal 51

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 52

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pasal 53

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 54

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan;

b. perikatan . . .

- b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam peraturan pemerintah.
 - (5) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

Pasal 55

- (1) Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari pemerintah.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

BAB VII

PENGELOLAAN

Pasal 56

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.

(4) Khusus . . .

- (4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

Pasal 57

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung.

Pasal 58

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 59

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.

(4) Besarnya . . .

- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 60

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah.

BAB VIII

PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 61

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 62

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 63 . . .

Pasal 63

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 64

Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Pasal 65

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 66

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan

c. memprioritaskan . . .

- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 67

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan oleh badan pelaksana.

Pasal 68

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 69

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas rumah susun diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB IX
PENGENDALIAN

Pasal 70

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
 - a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan kepemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 71 . . .

Pasal 71

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui:
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB X

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Badan Pelaksana

Pasal 72

- (1) Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana.
- (2) Penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, terutama di perkotaan;
 - b. menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR;
 - c. menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun; dan
 - d. melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- (3) Badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi pelaksanaan pembangunan, pengalihan kepemilikan, dan distribusi rumah susun umum dan rumah susun khusus secara terkoordinasi dan terintegrasi.

(4) Untuk . . .

- (4) Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), badan pelaksana bertugas:
- a. melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - b. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. melaksanakan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - d. memfasilitasi penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - e. memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - f. melaksanakan verifikasi pemenuhan persyaratan terhadap calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum dan rumah susun khusus; dan
 - g. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

Pasal 73

Ketentuan lebih lanjut mengenai penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua

PPPSRS

Pasal 74

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.

Pasal 75 . . .

Pasal 75

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 76

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 77

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Pasal 78

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB XI
TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 79

- (1) Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas dan wewenang.
- (2) Tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangan masing-masing.

Bagian Kedua

Tugas

Paragraf 1

Pemerintah

Pasal 80

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat nasional;
- c. menyelenggarakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat nasional;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi pelaksanaan kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan rumah susun sebagai bagian dari permukiman pada tingkat nasional;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat nasional;

f. menyusun . . .

- f. menyusun dan menetapkan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat nasional;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR;
- k. menyelenggarakan penyusunan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun.

Paragraf 2

Pemerintah Provinsi

Pasal 81

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada perencanaan nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat provinsi;

d. melaksanakan . . .

- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan hunian rumah susun sebagai bagian dari kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun di kabupaten/kota pada wilayah provinsi;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR;
- k. melaksanakan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan nasional; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun.

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 82

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;

b. menyusun . . .

- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Bagian . . .

Bagian ketiga

Wewenang

Paragraf 1

Pemerintah

Pasal 83

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- b. menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun;
- c. mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- d. mengawasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- e. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- f. memfasilitasi kerja sama pada tingkat nasional antara pemerintah dan badan hukum atau kerja sama internasional antara pemerintah dan badan hukum asing dalam penyelenggaraan rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- h. menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat nasional.

Paragraf . . .

Paragraf 2

Pemerintah Provinsi

Pasal 84

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria nasional;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat provinsi;
- g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi, antara pemerintah provinsi, kabupaten/kota, dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- h. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- i. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat provinsi.

Paragraf . . .

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 85

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan

k. memfasilitasi . . .

- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota.

Bagian Keempat
Bantuan dan Kemudahan

Pasal 86

Pemerintah memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan rumah susun bagi MBR.

Pasal 87

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya.

Pasal 88

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
 - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau

f. bantuan . . .

- f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah;
 - b. keringanan biaya sewa sarusun;
 - c. asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. sertifikasi sarusun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB XII

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 89

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:
- a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;

c. memperoleh . . .

- c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
- d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
- e. membangun rumah susun;
- f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
- g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
- h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 90

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 wajib menaati ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;

c. menjaga . . .

- c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIII

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 91

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

Pendanaan

Pasal 92

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan . . .

- a. penyelenggaraan rumah susun umum, rumah susun khusus, serta rumah susun negara; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Bagian Ketiga
Sistem Pembiayaan

Paragraf 1
Umum

Pasal 94

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengeralahan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Pemanfaatan Sumber Biaya

Pasal 95

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) huruf c digunakan untuk:

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan sarusun;
- c. pemeliharaan dan perawatan rumah susun;
- d. peningkatan kualitas rumah susun; dan/atau

e. kepentingan . . .

- e. kepentingan lain di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV PERAN MASYARAKAT

Pasal 96

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(6) Ketentuan . . .

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam peraturan Menteri.

BAB XV LARANGAN

Pasal 97

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2).

Pasal 98

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2).

Pasal 99

Setiap orang dilarang:

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Pasal 100 . . .

Pasal 100

Setiap orang dilarang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 101

(1) Setiap orang dilarang:

- a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
- b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.

(2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

Pasal 102

Setiap pejabat dilarang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

Pasal 103

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2).

Pasal 104

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1), Pasal 62, Pasal 64, dan Pasal 65.

BAB XVI . . .

BAB XVI
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 105

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 106

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah atau instansi terkait.

BAB XVII . . .

BAB XVII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 107

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

Pasal 108

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB XVIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 109

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Pasal 110

Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2);

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Pasal 111

(1) Setiap orang yang:

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun

dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Dalam . . .

- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 112

Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 113

- (1) Setiap orang yang:
- a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun
- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 114

Setiap pejabat yang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
 - b. mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan
- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 115 . . .

Pasal 115

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 116

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Pasal 117

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. pencabutan izin usaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

BAB XIX . . .

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 118

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- b. Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

Pasal 119

Peraturan perundang-undangan pelaksanaan yang diamanatkan dalam Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 120

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

- 57 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 10 November 2011
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 10 November 2011
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2011 NOMOR 108

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Asisten Deputi Perundang-undangan
Bidang Perekonomian,

SETIO SAPTO NUGROHO

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Ketentuan mengenai rumah susun selama ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, undang-undang tersebut sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun.

Undang-Undang . . .

Undang-Undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Dalam undang-undang ini penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Undang-Undang ini memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan yang diberikan tersebut didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Undang-Undang ini mengatur penyelenggaraan rumah susun secara komprehensif meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat.

Hal mendasar yang diatur dalam Undang-Undang ini, antara lain, mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penghunian atas sarusun bagi MBR; adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus; pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; bantuan dan kemudahan bagi MBR; serta perlindungan konsumen.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2 . . .

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

Huruf h . . .

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf m

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Pasal 3 . . .

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b . . .

Huruf b

Pembangunan rumah susun mengacu rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan zonasinya.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2) . . .

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “dicatatkan di kantor pertanahan” adalah dicatat pada buku tanah dan pada sertifikat hak atas tanah.

Pasal 22 . . .

Pasal 22

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “konsolidasi tanah” adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan rumah susun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah jual beli, hibah, atau tukar-menukar hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

Huruf b . . .

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “bagian bersama”, antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan “benda bersama”, antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30 . . .

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “koefisien lantai bangunan” adalah perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Yang dimaksud dengan “koefisien dasar bangunan” adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, termasuk ketinggian bangunan gedung pada suatu lokasi sesuai dengan ketentuan tata ruang yang diatur oleh pemerintah daerah melalui rencana tata bangunan dan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

Yang dimaksud dengan “intensitas bangunan” adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan.

Huruf b . . .

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan keselamatan” adalah kemampuan bangunan rumah susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

“Persyaratan kesehatan” meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

“Persyaratan kenyamanan” meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

“Persyaratan kemudahan” meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan rumah susun serta sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Yang dimaksud dengan “keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan” adalah keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB.

Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan rumah susun” adalah satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3) . . .

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan rumah susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.

Yang dimaksud dengan “prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.

Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) . . .

Ayat (2)

Huruf a

Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah.

Huruf b

Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.

Huruf c

Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah.

Huruf d

Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d . . .

Huruf d

Yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Huruf e.

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun.

Pasal 44

Ayat (1)

AJB dibuat di hadapan notaris PPAT untuk SHM sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50 . . .

Pasal 50

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

“Pindah tempat tinggal” antara lain karena pindah domisili, mengalami perubahan taraf hidup, lokasi pekerjaan pindah, dan terkena pemutusan hubungan kerja.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pengalihan” adalah pengalihan pemilikan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk SHM sarusun dan oleh notaris untuk SKBG sarusun.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5) . . .

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Penyewa secara perseorangan atau kelompok adalah pejabat atau pegawai negeri atau orang yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas negara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pemeliharaan” adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

Yang dimaksud dengan “perawatan” adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “proporsional” adalah biaya dan operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni; biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5) . . .

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66 . . .

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pemilikan” adalah objek sarusun yang dimiliki oleh orang atau badan yang dibuktikan dengan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun” adalah SHM sarusun, SKBG sarusun, atau perjanjian tertulis sewa atau pinjam pakai.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 71 . . .

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “melaksanakan berbagai kebijakan” adalah untuk mewujudkan pemisahan antara pelaksana dan pembuat kebijakan serta pengawas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 75 . . .

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85 . . .

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem pembiayaan” adalah sistem yang mengatur pengerahan, pemupukan, penyaluran, dan pemanfaatan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan/atau bantuan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 92

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c . . .

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sumber dana lainnya” adalah dana yang dihasilkan dari perjanjian atau kesepakatan bersama yang dapat berupa hibah, bantuan, atau pinjaman, baik dari sumber dana dalam negeri maupun luar negeri.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102 . . .

Pasal 102

Huruf a

Yang dimaksud dengan “lokasi yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET), daerah sempadan sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e . . .

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “izin usaha” dalam ketentuan ini adalah izin usaha yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun, di antaranya izin usaha jasa konstruksi dan izin usaha pengelolaan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114 . . .

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5252