

**BAB 2**  
**ASPEK HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN JUAL-BELI**  
**SATUAN RUMAH SUSUN PADA RUMAH SUSUN YANG**  
**DIKEMBANGKAN OLEH PENGEMBANG “A”**

**2.1 TINJAUAN UMUM MENGENAI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**  
**DAN JUAL-BELI SATUAN RUMAH SUSUN**

**2.1.1 Berbagai Pengertian yang Terkait dengan Rumah Susun**

**2.1.1.1 Rumah Susun dan Berbagai Istilah Lainnya**

Apartemen

Istilah apartemen adalah yang paling banyak digunakan oleh para pengembang di dalam melakukan pemasaran rumah susun, maupun di dalam pemberitaan media cetak, dan media elektronik. Lihat saja iklan yang dipasang pengembang di surat kabar, majalah, papan iklan-papan iklan di titik-titik strategis jalan raya, di dalam berpromosi melalui media elektronik televisi, di dalam *talk show* di radio, dan lain-lainnya. Bahkan, di dalam menyebutkan rumah susun sederhana milik (selanjutnya akan disebut “rusunami”) yang merupakan bagian dari program pembangunan 1000 menara rumah susun sederhana (selanjutnya akan disebut “rusuna”) yang penancangannya secara nasional dilakukan Presiden Susilo Bambang Yudoyono di Jakarta 2006 lalu dalam upaya mempercepat pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan terutama yang berpenghasilan menengah bawah, pengembang yang membangun proyek rusunami lebih senang menyebutnya dengan apartemen bersubsidi, atau pemberitaan media cetak sering menyebutnya dengan istilah apartemen rakyat.

Kamus Besar Bahasa Indonesia menerangkan arti apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan

mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya).<sup>10</sup>

Apartemen di dalam bahasa Belanda disebut “*apartement*” yang diartikan ke dalam bahasa Indonesia sebagai bagian dari tempat kediaman/tinggal berupa kamar, ruang/bilik, yang juga disebut “*kamer*” atau *vertrek*” oleh orang Belanda.<sup>11</sup>

### Condominium

Penulisannya di dalam bahasa Indonesia adalah Kondominium, yang di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>12</sup> diartikan sebagai kepemilikan bersama (untuk penggunaan di bidang sosiologi); sebagai negeri atau daerah yang dikuasai bersama (untuk penggunaan di bidang politik dan pemerintahan); dan sebagai gedung besar, mewah, bertingkat yang disewakan atau disamakan dengan apartemen (untuk penggunaan pada umumnya).

Oleh Tim Kerja Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun,<sup>13</sup> *condominium* dapat diartikan sebagai suatu sistem kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satuan yang dapat digunakan secara terpisah-pisah serta dimiliki secara individual dan bagian-bagian lain dari bangunan itu berikutan tanah di atas mana bangunan tersebut berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama dan dimiliki bersama oleh para pemilik.

Arie S. Hutagalung di dalam bukunya “Kondominium dan Permasalahannya” menuliskan *condominium* berasal dari bahasa Latin dan terdiri dari dua kata, yaitu *con* yang berarti bersama-sama dan *dominium* yang berarti pemilikan.<sup>14</sup> Dengan

---

<sup>10</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahas, edisi keempat* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hal. 80.

<sup>11</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, *Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun* (Jakarta: 1994), hal. 15.

<sup>12</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *op. cit.*, hal. 722.

<sup>13</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, *op. cit.*, hal. 14.

<sup>14</sup> Arie S Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya, edisi revisi, cet.I* (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 3.

merujuk pada makalahnya yang berjudul “Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya Bagi *Developer/Property Owner*” pada Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, selanjutnya menuliskan bahwa dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas 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.<sup>15</sup>

Di dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang rumah susun tidak ada dimuat pengertian kondominium. Istilah *condominium* hanya ditemui disebutkan di dalam Penjelasan atas PP No. 4/1988, pada bagian Umum angka 1, yaitu “...sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (*condominium*)...”<sup>16</sup>

### Flat

Flat diartikan sebagai tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dan dapur, dibangun secara berderet-deret (bergandeng-gandeng) pada setiap lantai bangunan bertingkat; atau untuk menunjukkan bangunan bertingkat itu sendiri yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).<sup>17</sup>

Tim Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun, di bawah pimpinan Muhyanto, S.H. yang memberikan bahan masukan dalam rangka perencanaan pembangunan hukum nasional pada tahun 1994,<sup>18</sup> menerangkan istilah flat atau *flatgebon* dalam bahasa Belanda, dapat diartikan sebagai rumah susun atau rumah/gedung bertingkat, yang dimaksudkan sebagai rumah tinggal bertingkat yang beratap dan atau berloteng,

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3372, penjelasan umum

<sup>17</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *op. cit.*, hal. 394.

<sup>18</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, *op. cit.*, hal. 15.

yaitu bagian gedung/gedung yang biasanya ditinggali orang sebagai tempat tinggal terpisah/tersendiri. Selain itu, hasil analisa mereka (tahun 1994) menunjukkan bahwa di Indonesia, penggunaan kata flat dipakai untuk rumah susun hunian empat lantai yang biasanya diperuntukkan sebagai rumah dinas, seperti Flat Departemen Luar Negeri, Flat Perguruan Tinggi Ilmu Kepolisian.

### Strata Title

Di dalam buku “Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi”, Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa sebenarnya istilah *strata title* tidak ada dalam kamus kepastakaan hukum di Negara kita, tetapi di dalam iklan-iklan seringkali digunakan untuk menarik konsumen dalam rangka pembangunan *condominium*.<sup>19</sup> Istilah *strata title* digunakan di Singapura dan Australia.

Di Singapura, menurut *Land Titles (strata) Act*, pengembang/penyelenggara perumahan diharuskan membuat pemisahan hak yang dikenal dengan nama *strata title plan*.<sup>20</sup> Dalam *strata title* di Singapura diatur juga masalah hak milik perseorangan yang terpisah dan hak milik bersama yang tidak dapat dimiliki oleh perseorangan seperti halnya dengan sistem *condominium* pada umumnya. Lembaga kepemilikannya diatur baik secara individual dan juga secara terpisah atas bagian-bagian bangunan, hak milik bersama atas tanah bangunan dan atau sarana-sarana lainnya (*common element*) yang kesemuanya dapat dipakai secara bersama, misalnya seperti kolam renang, lift, tempat parkir, dan lain-lain.<sup>21</sup>

*Strata title* adalah hak atas lapisan, yang pada hakikatnya merupakan suatu kelembagaan peranan yang baru dalam hukum apartemen di Australia.<sup>22</sup> *Strata title* atau hak atas lapisan itu pada dasarnya adalah hak seseorang atau suatu pihak untuk secara penuh memiliki suatu atau beberapa ruangan yang merupakan isi

---

<sup>19</sup> Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, cet.II (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 160

<sup>20</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, *op. cit.*

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> A Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, (Jakarta: Puncak Karma, 1995), hal. 214.

dari suatu atau beberapa satuan apartemen yang dimilikinya, dalam ukuran kubik udara, yang didapat dari perhitungan tiga dimensi memanjang, melebar, dan meninggi. Ruangannya itulah yang menurut *Strata Title Act* dapat menjadi obyek hak milik yang dianggap sebagai benda tidak bergerak. Sedangkan satuan-satuan apartemen yang menjadi bagian bangunan apartemen yang masing-masing dimiliki secara individual terpisah antara satu sama lain, disebut *lot* atau *lots*.

### Rumah Susun

Rumah susun di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga); serta disamakan artinya dengan flat.<sup>23</sup>

Di dalam penulisan hasil penelitian Tim Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun pada tahun 1994,<sup>24</sup> disebutkan ada 3 macam rumah susun, yaitu: rumah susun sederhana, yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu; rumah susun menengah; dan rumah susun mewah, yang selain dijual kepada masyarakat Indonesia, biasanya juga dihuni atau disewa oleh orang-orang asing yang bekerja di Indonesia. Dari 3 macam rumah susun tersebut banyak orang menganggap yang dimaksud dengan pengertian rumah susun adalah rumah susun sederhana, sedangkan rumah susun mewah dianggap tidak termasuk di dalam pengertian rumah susun. Untuk menyebut rumah susun mewah digunakan istilah apartemen, atau kondominium. Hal ini dapat dilihat juga dari pengertian yang diberikan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagaimana telah diterangkan di atas.

Pengertian rumah susun yang disebutkan di dalam pasal 1 angka 1 UU No. 16/1985, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal, maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk

---

<sup>23</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *op. cit.*, hal. 1188.

<sup>24</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, *op. cit.*, hal. 12.

tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Selanjutnya, di dalam penjelasan atas UU No. 16/1985 pasal 1 angka 1 diterangkan lagi bahwa yang dimaksudkan dengan rumah susun 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.

#### **2.1.1.2 Satuan Rumah Susun**

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain.

Satuan rumah susun adalah bagian dari bangunan gedung bertingkat yang memenuhi persyaratan tertentu sebagai bagian dari bangunan gedung bertingkat, dalam praktek disebut 'unit apartemen', jika rumah susunnya adalah untuk fungsi hunian atau disebut apartemen atau flat atau 'unit ruang perkantoran', jika rumah susunnya adalah untuk fungsi kegiatan perkantoran.<sup>25</sup>

#### **2.1.1.3 Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama**

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun, misalnya antara lain: pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air,

---

<sup>25</sup> Sunaryo Basuki, *Aspek Hukum Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, Bahan Kuliah Hukum Agraria, Bagian kedua, Pendidikan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

tangga, *lift*, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi, serta ruang untuk umum.

Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, misalnya antara lain: tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

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. Mengenai tanah bersama ini, UU No. 16/1985 mengingatkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditentukan oleh pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

#### **2.1.1.4 Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

Hak Milik Atas satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak milik atas satuan dari rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah, dan sekaligus meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### **2.1.1.5 Pertelaan**

Pertelaan adalah gambar yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, beserta uraian mengenai Nilai Perbandingan Proporsionalnya (selanjutnya akan disebut “NPP”), setelah rumah susun dan lingkungan yang akan dibangun oleh pengembang mendapat izin dari Pemerintah Daerah, sesuai dengan peruntukannya (Izin Mendirikan Bangunan)

Pertelaan wajib dimintakan pengesahannya oleh penyelenggara pembangunan/pengembang dari Pemerintah Daerah.

Pertelaan yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi HMSRS, mempunyai NPP yang sama, kecuali ditentukan lain, dan dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan Sertipikat HMSRS.

#### **2.1.1.6 Nilai Perbandingan Proporsional**

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/pengembang untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan rumah susun secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

NPP sudah harus dengan jelas ditentukan di dalam perencanaan rumah susun. NPP dari satuan rumah susun dihitung pada saat penyelenggara pembangunan/pengembang menghitung keseluruhan biaya pembangunan. Yang dipakai sebagai dasar perhitungan NPP adalah harga masing-masing satuan rumah susun terhadap harga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama pada saat perhitungan keseluruhan biaya pembangunan dilakukan. NPP ini dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan Sertipikat HMSRS, juga sebagai dasar untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.



### **2.1.1.7 Akta Pemisahan**

Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horisontal yang mengandung NPP.

Pembuatan akta pemisahan merupakan kewajiban dari penyelenggara pembangunan/pengembang. Akta pemisahan harus disahkan oleh Pemerintah Daerah, dan pada waktu pengajuan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah, harus dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas (pertelaan) yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPPnya.

### **2.1.1.8 Izin Layak Huni**

Izin Layak Huni adalah izin yang akan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah bila pengerjaan pembangunan Rumah Susun sudah selesai dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya akan disebut “IMB”).

Izin layak huni yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah menjadi persyaratan yang ditetapkan di dalam pasal 18 UU No. 16/1985, untuk dapat dijualnya satuan rumah susun yang telah dibangun untuk dihuni. Penjelasan pasal 18 UU No. 16/1985 menambahkan penjelasan bahwa izin layak huni dikeluarkan dalam rupa Surat Keterangan Layak Huni, dan ini menjadi salah satu syarat untuk dapat diterbitkannya sertipikat HMSRS dari Rumah Susun yang bersangkutan, baik yang fungsinya untuk hunian, maupun yang fungsinya bukan untuk hunian.

Pemerintah Daerah baru akan mengeluarkan surat keterangan layak huni setelah mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu pada rumah susun yang telah selesai

dibangun dan terbukti pembangunan rumah susun tersebut telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam IMB.

Ketentuan mengenai izin layak huni ini dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman, dan kertertiban para penghuni, maupun pihak lainnya.

Tata cara mengenai perizinan layak huni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah. Untuk Rumah Susun di DKI Jakarta, Peraturan Daerah yang mengaturnya adalah Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991.

#### **2.1.1.9 Perhimpunan Penghuni**

Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni, yang oleh UU No. 16/1985 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 mengatur dan mengurus kepentingan bersama, karena penghuni rumah susun menurut penjelasan pasal 19 UU No. 16/1985 tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dengan pengaturan dan pengurusan kepentingan bersama oleh perhimpunan penghuni, diharapkan dapat terjamin ketertiban, kegotong-royongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dibentuknya perhimpunan penghuni dimaksudkan terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun, dan kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan Rukun Tetangga dan Rukun Warga yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Tugas dan wewenang pengelolaan oleh perhimpunan penghuni meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pembentukan perhimpunan penghuni wajib dilakukan dengan akta, dan baru sah sebagai badan hukum setelah mendapat pengesahan dari Bupati atau Walikota Madya atau di DKI Jakarta dari Gubernur Kepala Daerah.

Perhimpunan penghuni juga diterapkan untuk rumah susun bukan hunian yang digunakan untuk perkantoran, pertokoan, perindustrian, dan lain-lain tempat usaha, karena penghuni diartikan meliputi juga mereka yang menggunakan atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, baik sebagai perseorangan, maupun yang berkedudukan sebagai badan hukum.

Pembentukan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Bila dalam satu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum.

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. Jadi, keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan pada realitas penghunian rumah susun yang bersangkutan.

## **2.1.2 Pembangunan Rumah Susun**

### **2.1.2.1 Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Dalam surat kabar *Bisnis Indonesia* edisi Sabtu 23 Mei 2009,<sup>26</sup> diberitakan bahwa hingga kini, belum ada data pasti, berapa sebenarnya kebutuhan rumah di

---

<sup>26</sup> A Dadan Muhanda, "Melihat Hunian dalam Statistik," *Bisnis Indonesia*, (23 Mei 2009): o8.

Indonesia, dan berapa banyak warga yang belum memiliki hunian layak huni. Statistik selama ini tidak mencatat jumlah keluarga, tetapi satuan rumah tangga. Dalam penyediaan rumah, pendekatan keluarga dinilai tidak relevan lagi, sehingga yang menjadi acuan adalah jumlah rumah tangga. Sensus sosial ekonomi nasional pada tahun 2000 mencatat jumlah rumah tangga di Indonesia sebanyak 52 juta, sedangkan jumlah rumah 49,3 juta unit, yang terdiri dari 33,9 juta unit rumah permanen dan 15,4 juta unit rumah non permanen. Dari data tersebut tampak bahwa jumlah rumah, tanpa melihat kualitas rumahnya, adalah 2,7 juta lebih sedikit dibandingkan jumlah rumah tangga yang membutuhkan rumah. Dari sensus tahun 2007, jumlah rumah tangga meningkat menjadi 57,7 juta. Dengan demikian, selama kurun waktu 8 tahun terjadi peningkatan jumlah rumah tangga sebanyak 5,7 juta atau sekitar 700.000 rumah tangga setiap tahunnya. Angka ini dijadikan patokan oleh pengembang dan pemerintah sebagai angka kebutuhan rumah bagi warga Indonesia setiap tahunnya. Sementara, sejumlah lembaga riset properti menyebutkan pasokan rata-rata pembangunan rumah di Indonesia hanya sekitar 150.000 unit per tahun, sehingga mendasarkan hanya pada angka hasil sensus 2007 dimana ada peningkatan rumah tangga sekitar 700.000 per tahunnya, maka selalu terjadi kekurangan sekitar 550.000 rumah yang tidak dapat disediakan bagi rumah tangga yang membutuhkan.

Bila dalam usaha memenuhi kebutuhan akan kekurangan rumah bagi rumah tangga yang membutuhkan dilakukan dengan cara pembangunan perumahan secara horisontal (*landed*), maka akan diperlukan tanah yang sangat luas. Kebutuhan tanah untuk perumahan dan pemukiman di daerah perkotaan diperkirakan sekitar 7000 hektar per tahun.<sup>27</sup>

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih

---

<sup>27</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, cet. I (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 3.

lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>28</sup>

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

Tujuan pembangunan rumah susun menurut arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia yang tercantum dalam UU No. 16/1985 adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat; untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang; untuk meremajakan daerah-daerah kumuh; untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan; dan untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.<sup>29</sup>

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

Walaupun pembangunan rumah susun, sebagaimana disebutkan di atas, ditujukan terutama untuk hunian, khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang

---

<sup>28</sup> Arie S Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya, edisi revisi*, cet.I (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 2.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal. 20.

lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. 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, diberlakukan juga ketentuan-ketentuan di dalam UU No. 16/1985 dengan penyesuaian menurut kepentingannya. Penegasan mengenai hal ini dapat dilihat dari ketentuan pasal 24 UU No. 16/1985.

Pasal 7 PP No. 4/1988 selain menyebut penggunaan rumah susun untuk hunian, juga menyebutkan penggunaan rumah susun untuk bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan. Kesatuan sistem pembangunan diartikan di dalam pasal 1 angka 4 PP No. 4/1988 sebagai pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda, baik untuk hunian, maupun bukan hunian secara mandiri, maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan. Dengan pembangunan secara mandiri, dimaksudkan adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan untuk tempat hunian saja atau untuk bukan hunian saja. Sedangkan, dengan pembangunan secara terpadu, dimaksudkan adalah pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan yang digunakan dengan cara campuran satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk bukan hunian.

Pembangunan rumah susun, sebagaimana ditentukan dalam pasal 5 ayat (2) UU No. 16/1985, dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta swadaya masyarakat.

Kenyataan yang dapat kita lihat sekarang ini, yang lebih banyak berperan aktif di dalam pembangunan rumah susun adalah pengembang dari kalangan Badan Usaha Milik Swasta. Namun, para pengembang dari kalangan Badan Usaha Milik Swasta ini cenderung lebih banyak membangun rumah susun yang diperuntukkan

bagi golongan masyarakat menengah dan atas. Pengembang lebih menujukan sasarannya pada segmen pasar yang memiliki potensi finansial yang lebih. Penjualan satuan rumah susun yang harganya ditujukan bagi golongan masyarakat menengah dan atas ini diperhitungkan dapat lebih memberikan keuntungan dari sisi bisnisnya.

Dari sisi peruntukannya, semakin banyak pengembang yang membangun rumah susun terpadu, menggabungkan rumah susun untuk hunian dan non hunian di dalam satu kawasan. Hal ini tentunya juga didorong oleh minat pasar/masyarakat yang semakin meminati membeli satuan rumah susun di kawasan rumah susun dengan peruntukan campuran (*mixed-use*), yang mengusung konsep *one stop living*. Oleh Sunaryo Basuki, S.H., kawasan rumah susun yang dibangun dengan peruntukan campuran (*mixed-use*) ini disebut dengan *super block*.<sup>30</sup> Malah, kelengkapan area perkantoran, mal, hotel, dan fasilitas lainnya di dalam satu kawasan rumah susun terpadu dengan konsep *one stop living* tersebut merupakan promosi yang dapat menaikkan harga jual satuan rumah susun.

#### **2.1.2.2 Status Hak Atas Tanah Dimana Rumah Susun Dapat Dibangun**

Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan. Demikian disebutkan di dalam pasal 7 UU No. 16/1985.

Sunaryo Basuki, S.H., di dalam materi kuliah mata kuliah Hukum Agraria pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia<sup>31</sup> menjelaskan lebih jauh bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, ketiga jenis Hak Atas Tanah tersebut diberikan oleh Negara di atas tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara). Dapat pula ketiga jenis Hak Atas Tanah tersebut diberikan pada bagian dari tanah Hak Pengelolaan, seperti pada bekas bandara Kemayoran.

---

<sup>30</sup> Basuki, *op. cit.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

Yang boleh membeli dan menjadi pemegang HMSRS adalah mereka yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang Hak Atas Tanah dimana Rumah Susun itu dibangun.

Dengan demikian, jika status tanah dimana Rumah Susun dibangun adalah Hak Milik, maka yang boleh menjadi pemilik Satuan Rumah Susunnya hanya perseorangan Warga Negara Indonesia, yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Jika status tanahnya Hak Guna Bangunan, maka yang boleh memiliki adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Sedangkan, jika status tanahnya Hak Pakai, maka HMSRS dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, dan Orang Asing yang menjadi penduduk Indonesia. Badan Hukum Indonesia yang dapat menjadi pemegang HMSRS menurut penjelasan pasal 8 ayat (1) UU No. 16/1985 adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, antara lain: bank-bank yang didirikan oleh Negara, badan-badan sosial dan keagamaan, serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat.

Secara yuridis, Rumah Susun boleh dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, dan yang mempunyai wewenang untuk membangun Rumah Susun di atas tanah Hak Pengelolaan hanya subyek hukum Hak Pengelolaan yang bersangkutan, seperti Perum Perumnas.<sup>32</sup> Namun demikian, pada saat satuan rumah susunnya akan dijual setelah rumah susun selesai dibangun, maka pengembang wajib menyelesaikan dahulu status tanah hak bersama menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, sebagai bagian dari Hak Pengelolaan yang dibangun Rumah Susun di atasnya. Hal ini dikarenakan Hak Pengelolaan tidak dapat diperjual-belikan. Yang dapat diperjual-belikan adalah tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

---

<sup>32</sup> *Ibid.*



### 2.1.2.3 Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun

#### Persyaratan-persyaratan Teknis

Satu hal yang harus dipenuhi dan ditaati oleh para pengembang pembangunan rumah susun, terlepas dari apakah rumah susun yang dibangunnya itu ditujukan untuk golongan masyarakat bawah, atau masyarakat menengah, atau masyarakat atas, apakah peruntukan rumah susunnya itu untuk hunian atau untuk non hunian, secara mandiri atau terpadu, ialah sebagaimana disebutkan oleh pasal 6 UU No. 16/1985, yaitu bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa (*landed*), karena rumah susun nantinya akan dihuni oleh banyak orang, sehingga keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman, ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya harus dijaga.

Yang dimaksudkan dengan persyaratan teknis oleh UU No. 16/1985, antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Lebih lanjut di dalam peraturan pelaksanaannya, yaitu PP No. 4/1988, persyaratan teknis pembangunan rumah susun diuraikan dalam pasal 11 sampai dengan pasal 29.

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

- Persyaratan teknis mengenai ruang,
  - Bahwa ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup;

- Dalam hal hubungan langsung atau tidak langsung tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan digunakan.
- Persyaratan teknis mengenai struktur, komponen, dan bahan bangunan,
  - Bahwa rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku;
  - Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap beban mati, beban bergerak, gempa, hujan, dan banjir, kebakaran dalam jangka waktu diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan, daya dukung tanah, kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal, serta gangguan/perusak lainnya.
- Persyaratan teknis mengenai kelengkapan rumah susun,
  - Bahwa rumah susun harus dilengkapi dengan jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, alat transportasi yang berupa tangga, *lift*, atau *escalator*, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, serta tersedianya generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.
  - Kelengkapan-kelengkapan tersebut di atas harus ditempatkan sedemikian sehingga terlindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.
- Persyaratan teknis mengenai satuan rumah susun,
  - Bahwa satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggung-jawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang

kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-harinya;

- Bahwa satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai yang telah direncanakan.
- Persyaratan teknis mengenai bagian bersama dan benda bersama,
  - Bahwa bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, *lift*, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari, baik dalam hubungan dengan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan;
  - Bahwa benda bersama harus mempunyai dimensi lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan yang diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenyamanan para penghuni, maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan.
- Persyaratan teknis mengenai kepadatan dan tata letak bangunan,
  - Bahwa kepadatan bangunan dalam lingkungan harus diperhitungkan supaya dicapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dan dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya;
  - Bahwa tata letak bangunan harus diatur sedemikian rupa, sehingga menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari, dan dengan tetap keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan; dan
  - Bahwa tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya.
- Persyaratan teknis mengenai prasarana lingkungan,

- Bahwa lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir;
- Bahwa prasarana lingkungan rumah susun harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi kejadian yang membahayakan, serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup;
- Bahwa lingkungan rumah susun harus dilengkapi juga dengan prasarana utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun, yang meliputi:
  - jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya, termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik,
  - saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota,
  - saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah ke dalam septik dalam lingkungan,
  - tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan harus memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutannya, kesehatan, kebersihan, dan keindahan,
  - kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran,
  - tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya,

- jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluan.
- Persyaratan teknis mengenai fasilitas lingkungan,
  - Bahwa harus disediakan ruangan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain anak-anak;
  - Bahwa untuk suatu jumlah tertentu satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian di dalam lingkungan rumah susun harus disediakan ruangan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari

Semua persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan teknis yang disebutkan di atas harus sesuai dengan rencana tata kota, dan diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum. Pengaturan secara detail oleh Menteri Pekerjaan Umum yang dijadikan Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006.

Yang dimaksud dengan persyaratan administratif menurut UU No. 16/1985, antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan/pengembang, izin lokasi dan/atau peruntukannya, dan IMB. Lebih lanjut di dalam peraturan pelaksanaannya, yaitu PP No. 4/1988, persyaratan administratif pembangunan rumah susun diuraikan dalam pasal 30 sampai dengan pasal 37.

#### Persyaratan administratif

Persyaratan administratif yang wajib dipatuhi untuk dimohonkan dan diperoleh pengembang dalam pembangunan rumah susun menurut UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988 adalah antara lain sebagai berikut:

- Izin Lokasi
- IMB, yang wajib diajukan permohonannya oleh Pengembang yang akan membangun rumah susun dan lingkungannya kepada Pemerintah Daerah, dan pada saat mengajukan permohonan tersebut, pengembang harus menyertakan lampiran-lampiran:

- Sertipikat hak atas tanah;
  - Fatwa peruntukan tanah (*advice planning*), yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sepadan bangunan;
  - Rencana tapak (*site plan*), yaitu rencana tata letak bangunan;
  - Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun;
  - Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
  - Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; serta
  - Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- Pertelaan, yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya harus dimintakan pengesahannya dari Pemerintah Daerah.
  - Dalam hal terjadi perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun, maka perubahan tersebut harus mendapat izin dan pengesahan kembali terlebih dahulu dari Pemerintah Daerah.
  - Setelah menyelesaikan pembangunan sesuai perizinan yang telah diberikan, pengembang wajib mengajukan permohonan Izin Layak Huni kepada Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Daerah akan memberikan Izin Layak Huni setelah mengadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan. Izin Layak Huni akan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah bila pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan.
  - Nantinya, dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci wajib diserahkan oleh pengembang kepada perhimpunan penghuni.

Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota (selanjutnya akan disebut “DKI”) Jakarta, untuk rumah susun berlaku ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 (selanjutnya akan disebut “Perda DKI Jakarta No. 1/1991”). Peraturan Daerah ini merupakan peraturan pelaksanaan dari PP No. 4/1988, dan menjadi pedoman bagi pengaturan rumah susun khusus di DKI Jakarta secara keseluruhan. Namun, dalam pelaksanaan penerapannya tetap tunduk pada peraturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yang telah ada.

Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman yang kemudian ada adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, yang menurut Prof. Dr. A P Parlindungan, S.H., seharusnya Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman ada dan diundangkan lebih dahulu daripada Undang-Undang Rumah Susun.<sup>33</sup>

Penulis sependapat dengan pendapat di atas, karena rumah susun merupakan bentuk khusus dari perumahan dan pemukiman, sehingga peraturan mengenai rumah susun seharusnya mengacu dan berpangkal pada peraturan umum yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman yang sudah ada terlebih dahulu. Namun, dikarenakan ada kekhususan tertentu pada rumah susun, maka diperlukan untuk mengaturnya lebih lanjut dalam suatu peraturan tersendiri yang mengatur khusus mengenai rumah susun sesuai rencana tata ruang Pemerintahan Daerah dimana rumah susun dibangun.

Kekhususan rumah susun dibandingkan dengan rumah biasa, misalnya dalam hal pembangunannya yang lebih kompleks dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa (*landed*), baik dari segi perencanaan, maupun pengerjaannya. Di dalam hal penghunian rumah susunnya, kebebasan penghuni rumah susun untuk melakukan renovasi, misalnya, tidak dapat seleluasa dibandingkan bila ia akan merenovasi rumah biasa, karena, di dalam satuan rumah susunnya terdapat kolom, balok, dinding, dan di dalam dinding terdapat antara lain instalasi jaringan air,

---

<sup>33</sup> A P Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, cet. II, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hal. 195.

telekomunikasi, listrik, gas, dan lainnya yang merupakan bagian bersama yang menjadi hak bersama dari seluruh penghuni rumah susun.

Di samping itu, sebelum Undang-Undang tentang Perumahan Pemukiman Nomor 4 Tahun 1992 ini diundangkan, peraturan mengenai Perumahan yang dijadikan landasan bagi penetapan Undang-Undang Rumah Susun adalah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan, yang telah ditetapkan sebagai Undang-Undang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964. Pengaturan mengenai perumahan yang disusun pada tahun 1962 tersebut tentunya sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kenyataan di praktek lapangannya pada waktu Undang-Undang Rumah Susun diundangkan pada 31 Desember 1985, dan mungkin sudah banyak ketentuan di dalam peraturan perumahan tersebut yang sudah menjadi tidak relevan lagi untuk digunakan sebagai salah satu landasan penyusunan Undang-Undang Rumah Susun pada 17 tahun kemudian.

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

Di dalam Perda DKI Jakarta No. 1/1991 ini ditegaskan bahwa tatacara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana kota, IMB, izin layak huni, pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta.

Selain itu, sejak 16 Desember 2002, Indonesia telah memiliki juga Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta peraturan



pelaksanaanya yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang mulai berlaku pada 10 September 2005. Pengaturan mengenai bangunan gedung ini didasarkan pada kepentingan bangunan gedung yang harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedungnya. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia, dan karenanya penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina untuk kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.<sup>34</sup>

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengatur antara lain mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan oleh Pemerintah.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 diatur lebih lanjut bahwa fungsi bangunan gedung yang akan didirikan harus ditetapkan dari awal, sehingga sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang akan dibangun tersebut, penyelenggara pembangunan/pengembang dapat memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedungnya dengan lebih efektif dan efisien. Apabila pemilik bangunan bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan, harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya kembali.

Persyaratan administratif bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan

---

<sup>34</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, cet. I, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), hal. 3.

gedung yang didirikan telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan gedung. Sedangkan, persyaratan teknis bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui dengan jelas persyaratan teknis yang harus dipenuhinya di dalam mendirikan bangunan gedung, sehingga dari bangunan gedung tersebut dapat dijamin keselamatan pengguna dan lingkungannya; dapat ditempati dengan aman, sehat, dan nyaman. Dengan demikian, secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, produktif, dan serasi serta selaras dengan lingkungannya.

Di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, rumah susun, dapat diklasifikasikan menurut fungsinya sebagai bangunan hunian jamak, dan bangunan gedung dengan fungsi usaha. Lebih lanjut, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan atau kepemilikan. Oleh karena itu, di samping memperhatikan peraturan-peraturan tentang rumah susun yang telah disebutkan terdahulu di atas, pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang sudah menjadi hukum bangunan gedung di Indonesia.

### **2.1.3 Jual Beli Satuan Rumah Susun**

#### **2.1.3.1 Tata Cara Jual Beli Satuan Rumah Susun**

Sebagaimana telah disebutkan juga sebelumnya, menurut ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No. 16/1985, satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapatkan izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, dan disamping itu semua satuan rumah susun sudah harus bersertipikat. Lebih tegas lagi dikatakan oleh Prof. Boedi Harsono bahwa satuan rumah susun-satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan segala bagian serta peralatan

perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan IMB yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.<sup>35</sup>

Yang dimaksudkan dengan jual-beli satuan rumah susun antara Pengembang dengan Pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan HMSRS dari Pengembang kepada Pembeli. Pemindahan HMSRS, menurut pasal 10 ayat (2) UU No. 16/1985 dilakukan dengan akta PPAT, yang merupakan bukti telah dilakukannya pemindahan HMSRS dari Pengembang kepada Pembeli, dan pemindahan hak ini harus didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dimana rumah susun yang bersangkutan terletak.

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

Setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun, Pengembang wajib mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah setempat untuk memperoleh izin layak huni bagi rumah susun yang dibangunnya. Izin layak huni, yang dimaksudkan untuk menjamin keselamatan penghunian rumah susun yang

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, jilid 1 - Hukum Tanah Nasional*, cet. IX, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 363

bersangkutan, akan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setelah atas rumah susun yang bersangkutan dilakukan pemeriksaan dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya, dan kesemuanya itu telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB yang bersangkutan. Izin layak huni ini juga merupakan syarat bagi penerbitan surat tanda bukti pemilikan satuan rumah susun-satuan rumah susun (HMSRS) yang akan dijual.<sup>36</sup>

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

Sertipikat HMSRS merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan di Indonesia<sup>37</sup>. Sertipikat HMSRS terdiri dari salinan buku tanah HMSRS; surat ukur dari tanah bersama; dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan, yang kesemuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dimana satuan rumah susun tersebut terletak, serta lokasi satuan rumah susunnya di tingkat yang bersangkutan tersebut.

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal. 364

Untuk pertama kali, semua sertipikat HMSRS diterbitkan atas nama Penyelenggara Pembangunan<sup>38</sup>/Pengembang, harus sudah ada sebelum satuan rumah susun-satuan rumah susun dijual oleh Pengembang, dan merupakan syarat bagi Pengembang untuk dapat menjual satuan rumah susun yang bersangkutan. Dengan demikian, pada waktu Pengembang menjual untuk dibeli oleh Pembeli, obyeknya sudah ada dan jelas serta pasti.<sup>39</sup> Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan Pembeli satuan rumah susun.

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

Selanjutnya, untuk memenuhi syarat publisitas, agar perbuatan hukum jual-beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT mengikat pihak ketiga, maka akta PPAT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dimana rumah susun berada. Pendaftaran dilakukan dengan pemberian catatan mengenai telah terjadinya jual-beli pada buku tanah dan salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan.<sup>40</sup>

Sertipikat HMSRS yang telah dibubuhi catatan pendaftaran, bahwa perbuatan hukum jual-beli telah dilakukan di hadapan PPAT, akan diserahkan kepada Pembeli, yang telah menjadi pemilik baru atas satuan rumah susun yang bersangkutan, sebagai bukti kepemilikannya atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

---

<sup>38</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 54

<sup>39</sup> Harsono, *loc. cit.*

<sup>40</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 55

Pada kenyataannya, walaupun pasal 18 ayat (1) UU No. 16/1985 telah mensyaratkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapatkan izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, dan disamping itu semua satuan rumah susun sudah harus bersertipikat, telah berkembang kebiasaan jual-beli satuan rumah susun sebelum rumah susun yang dipasarkan dibangun, dan bahkan tidak jarang terjadi pada waktu masih direncanakan, pada tahap pematangan tanah.<sup>41</sup>

Terkait dengan hal tersebut di atas, maka ditetapkannya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 pada 17 November 1994 oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat, Ir. Akbar Tanjung, pada waktu itu adalah dalam rangka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun, yang melakukan jual-beli satuan rumah susun sebelum rumah susun selesai dibangun, yang biasanya dilakukan dengan perikatan pendahuluan antara Pengembang dan Pembeli dalam suatu ikatan hukum perikatan jual beli.

Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 bermaksud mengakomodir perkembangan kebiasaan pemasaran rumah susun yang telah dipasarkan oleh Pengembang sebelum rumah susun tersebut selesai dibangun, dengan pertimbangan ekonomi bagi Pengembang, supaya mendapat dana murah untuk membangun rumah susun yang diperoleh dari pembayaran di muka calon Pembeli, dan kepastian pasar; serta bagi Pembeli, supaya dapat membeli satuan rumah susun dengan harga yang lebih rendah, karena calon Pembeli membayar sebagian di muka. Dengan demikian, Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 memungkinkan jual-beli satuan rumah susun secara pesan lebih dahulu. Selain itu, Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 bermaksud mengamankan kepentingan Pengembang dan calon Pembeli satuan rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji para pihak.

Melihat salah satu latar belakang diterbitkannya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini, bahwa ada perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman (Pengembang) yang mempromosikan rumah susun dengan penawaran perdana

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 56

melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan, seperti izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta tanahnya pun belum ada, seperti halnya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 memberikan alasan pembenaran bagi pelanggaran suatu ketentuan dalam undang-undang, yang menjadi peraturan yang lebih tinggi tingkatannya dari dirinya, yaitu UU No.16/1985 dan PP No. 4/1988 yang menjadi landasan hukum diterbitkannya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994, asalkan pedoman yang ditetapkan di dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 diikuti.

Peraturan Menteri (termasuk di dalamnya Keputusan Menteri), menurut tata urutan peraturan perundangan Republik Indonesia menurut Undang-Undang Dasar 1945 merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah.<sup>42</sup> Sesuai dengan prinsip Negara hukum, maka setiap peraturan perundangan harus bersumber dan berdasar dengan tegas pada peraturan perundangan yang berlaku yang lebih tinggi tingkatannya. Dengan demikian, seharusnya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 sebagai salah satu peraturan pelaksanaan dari dan karenanya harus bersumber dan berdasar dengan tegas pada UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988.

Dengan belum diperolehnya IMB untuk membangun rumah susun, maka belum dapat dipastikan obyek satuan rumah susun yang akan diperjual-belikan, karena salah satu persyaratan untuk memperoleh IMB, Pengembang harus melampirkan antara lain gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun, gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Aturan ini seharusnya dipatuhi untuk melindungi kepentingan Pembeli satuan rumah susun, karena dengan demikian Pengembang menjual suatu obyek yang pasti, sebaliknya Pembeli membeli obyek yang pasti pula.

---

<sup>42</sup> Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundang-undangan*, cet.II, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), hal. 72

Penyampaian kebiasaan Pengembang rumah susun menjual satuan rumah susun dalam suatu penawaran perdana melalui berbagai pameran, sementara IMB untuk membangun rumah susun yang bersangkutan belum diperoleh, yang disebutkan menjadi salah satu latar belakang dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini, sehingga sepertinya memberikan alasan pembenaran bagi pelanggaran suatu ketentuan dalam undang-undang, yang menjadi peraturan yang lebih tinggi tingkatannya dari dirinya sendiri ini, menurut penulis hal ini sebenarnya tidak perlu, karena, pada angka III mengenai inti perikatan jual beli angka 5.3 Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 disebutkan bahwa kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman (Pengembang) sebelum melakukan pemasaran perdana adalah melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat dengan harus melampirkan, antara lain: salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, salinan surat izin mendirikan bangunan, dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

Inti perikatan jual beli yang ditentukan dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 selengkapnya adalah sebagai berikut.

- Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.
- Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
  - nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
  - luas satuan rumah susun;
  - harga jual satuan rumah susun;
  - ketentuan pembayaran uang muka;
  - spesifikasi bangunan;



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

Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :
  - Obyek yang akan diperjual belikan:

Obyek yang akan diperjual-belikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

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

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

Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

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

Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:

- salinan surat persetujuan izin prinsip;
- salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- bukti pengadaaan dan pelunasan tanah;
- salinan surat izin mendirikan bangunan;
- gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

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

- Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain:
  - sertifikat hak atas tanah; rencana tapak;
  - gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun;

- gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
- gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.
- Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan:
  - tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
  - kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari.
- Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.
- Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.
- Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

- Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.

Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

– Kewajiban Pemesan

- Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli.
- Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni.
- Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi:
  - biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan,
  - biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun,
  - biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.
- Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertipikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat:

- Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.
- Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
- Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
- Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

Perjanjian yang dibuat antara Pengembang dan Pembeli untuk membuktikan telah terjadinya perikatan jual beli yang dimaksudkan oleh Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini, lebih umum dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Walaupun Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini menurut judulnya adalah Pedoman perikatan jual-beli satuan rumah susun, tetapi ketetapan kedua dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini mewajibkan setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun untuk mengikuti pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun yang ditetapkan di dalamnya.

### **2.1.3.2 Kewajiban Pengembang dalam Penjualan Satuan Rumah Susun**

Sebelum memulai pengerjaan pembangunan Rumah Susun, dari ketentuan pasal 30 dan pasal 31 PP No. 4/1988 dapat disimpulkan bahwa Pengembang harus

memperoleh dahulu IMB, serta memintakan pengesahan atas pertelaan dari Pemerintah Daerah. Pertelaan, yang dibuat oleh Pengembang, yang menunjukkan batasan yang jelas dari Satuan Rumah Susun secara vertikal dan horisontal harus ada sebagai bagian dari gambar rencana arsitektur menjadi salah satu persyaratan yang harus dilampirkan pada waktu Pengembang mengajukan permohonan IMB Rumah Susun.

Dalam melaksanakan pembangunan Rumah Susun, Pengembang harus menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan IMB yang telah diperolehnya.

Setelah Rumah Susun selesai dibangun sesuai perizinan (IMB) yang diperolehnya, Pengembang wajib:

- (menurut pasal 35 ayat (1) PP No. 4/1988) Mengajukan permohonan izin layak huni kepada Pemerintah Daerah, dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci. Izin layak huni akan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun tersebut, yaitu mengenai kesesuaian penyelesaian pembangunan rumah susun dengan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan, baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasinya, serta perlengkapan bangunan lainnya.
- (menurut pasal 39 ayat (1) PP No. 4/1988) Memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun-satuan rumah susun, meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horisontal, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan, yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan, serta memintakan pengesahan atas akta pemisahan ini kepada Pemerintah Daerah.
- (menurut pasal 39 ayat (4) dan ayat (5) PP No. 4/1988) Mendaftarkan akta pemisahan yang sudah disahkan oleh Pemerintah Daerah, dengan lampiran sertipikat hak atas tanah yang sudah atas nama pengembang, izin layak huni, kepada Kepala Kantor Pertanahan, dalam rangka penerbitan sertipikat HMSRS

untuk setiap satuan rumah susun dari rumah susun yang bersangkutan untuk pertama kali atas nama pengembang.

Dalam suatu lingkungan rumah susun, baik untuk hunian, maupun bukan hunian, para penghuninya wajib membentuk perhimpunan penghuni, sebagaimana ditentukan dalam pasal 54 ayat (1) PP No. 4/1988. Sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, maka pengembang mempunyai kewajiban untuk bertindak sebagai pengurus perhimpunan penghuni sementara, serta membantu penyiapan untuk terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu secepatnya, termasuk di dalamnya membantu untuk dapat terselenggaranya rapat umum perhimpunan penghuni yang menetapkan dan mengesahkan pengurus perhimpunan penghuni yang sebenarnya.

Setelah terbentuknya perhimpunan penghuni, menurut pasal 35 ayat (3) PP No. 4/1988, pengembang wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan, dan gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci, beserta tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya, juga, uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan, kepada Perhimpunan Penghuni yang telah dibentuk.

## **2.2 PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIKEMBANGKAN OLEH PENGEMBANG “A”**

Rumah Susun-Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A” hampir seluruhnya berlokasi di DKI Jakarta. Pengembangan rumah susun di DKI Jakarta selain mengacu pada UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988, juga mengacu pada Perda DKI Jakarta No. 1/1991”.

Perda DKI Jakarta No. 1/1991 merupakan peraturan pelaksana dari PP No. 4/1988, sebagai pedoman pengaturan rumah susun di DKI Jakarta secara

keseluruhan, dan dalam pelaksanaan penerapannya tunduk juga pada aturan-aturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yang telah ada. Peraturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yang telah ada pada waktu diberlakukannya Perda DKI Jakarta No. 1/1991 ini adalah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan, yang telah ditetapkan sebagai Undang-Undang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964. Sedangkan, peraturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yang berlaku sekarang ini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Pengaturan mengenai permasalahan rumah susun di DKI Jakarta dalam suatu peraturan daerah adalah sejalan dengan yang telah ditentukan oleh pasal 4 PP No. 4/1988 bahwa penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat. Selanjutnya, pasal 6 PP No. 4/1988 menentukan lagi bahwa pengaturan dan pembinaan rumah susun, yang meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, izin layak huni, pemilihan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya, yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tata kota dan tata daerah, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Dengan demikian, untuk menerapkan apa yang telah ditentukan dalam PP No. 4/1988 sebagai peraturan pelaksana UU No. 16/1985, maka permasalahan tentang rumah susun di DKI Jakarta yang diatur dalam Perda DKI Jakarta No. 1/1991 ini meliputi mengenai pengaturan pembinaan rumah susun yang berhubungan dengan ketata-kotaan DKI Jakarta; penyusunan program pembangunan rumah susun yang menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah; persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan perizinan pembangunan rumah susun; pemilihan, penghunian dan pengelolaan satuan rumah susun; serta pengawasan dan penertiban seluruh permasalahan tentang rumah susun di DKI Jakarta.



Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta peraturan pelaksanaannya yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung, baik pembangunan, maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah Indonesia wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum di dalam peraturan-peraturan ini.

### **2.2.1 Tata Cara Perolehan Izin Mendirikan Bangunan, Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Rumah Susun**

Sebelum melakukan kegiatan membangun, Pengembang harus mengajukan permohonan untuk memperoleh IMB. Kelengkapan persyaratan untuk mengajukan permohonan IMB untuk bangunan di DKI Jakarta, sebelum 7 September 2006 diatur dalam Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, tentang Tatacara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, IPB dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta peraturan pelaksanaannya yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, maka pengaturan mengenai tatacara memperoleh IMB, IPB dan kelayakan menggunakan bangunan di Propinsi DKI Jakarta juga perlu menyesuaikan dengan peraturan mengenai bangunan gedung yang baru tersebut. Oleh karena itu, sejak 7 September 2006 telah diundangkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85 Tahun 2006 tentang Pelayanan Penerbitan Perizinan Bangunan, yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlakunya lagi Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000. Dengan demikian, tatacara memperoleh IMB, IPB dan kelayakan menggunakan bangunan rumah susun di Propinsi DKI Jakarta harus mengikuti pengaturan yang ditetapkan dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85 Tahun 2006 tersebut.

Pada awalnya persetujuan pembangunan Rumah Susun diputuskan dalam Rapat Pimpinan Gubernur DKI Jakarta. Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta akan menanda-tangani notulen rapat pimpinan tersebut yang berisi petunjuk Gubernur tentang persetujuan pembangunan rumah susun dan rekomendasi bahwa Surat

Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (selanjutnya akan disebut “SIPPT”) dapat diproses. SIPPT diperlukan bila luas tanah yang dimohonkan izin penunjukan dan penggunaannya lebih dari 5.000 meter persegi.

Persetujuan SIPPT diberikan oleh Gubernur DKI Jakarta. Dengan SIPPT, Gubernur DKI Jakarta memberitahukan mengenai persetujuannya atas permohonan pengembang untuk mempergunakan tanah seluas tertentu yang terletak di lokasi tertentu, untuk tujuan membangun Rumah Susun.

Di dalam SIPPT juga dicantumkan bermacam ketentuan yang wajib dilaksanakan dan dipenuhi oleh pengembang. Pengembang wajib membuat surat pernyataan kesanggupan melaksanakan dan memenuhi keseluruhan ketentuan yang tercantum di dalam SIPPT tersebut, surat pernyataan mana harus dilegalisir oleh Notaris, dan merupakan salah satu pertimbangan diterbitkannya SIPPT. Ketentuan-ketentuan yang merupakan kewajiban bagi pengembang yang tercantum dalam SIPPT, misalnya:

- Peruntukan bidang tanah, misalnya untuk wisma susun, untuk marga drainase dan tata air, untuk marga jalan, dan lainnya.
- Kewajiban menyerahkan kepemilikan bidang tanah tertentu kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tanpa ganti rugi, misalnya bidang tanah untuk marga drainase dan tata air, serta marga jalan, berikut konstruksinya, nantinya harus diserahkan kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tanpa ganti rugi.
- Kewajiban membuat jalan akses.
- Kewajiban mengajukan permohonan pengukuran/Rencana Kota/Rencana Tata Letak Bangunan.
- Kewajiban mengajukan permohonan IMB, dan larangan membangun sebelum IMB diperoleh.
- Kewajiban menggunakan tanah/tidak boleh kosong setelah dibebaskan dan harus dibangun sesuai izin yang diberikan.
- Kewajiban melaksanakan dan memenuhi seluruh ketentuan dalam SIPPT dengan ancaman dibatalkannya SIPPT bila terjadi pelanggaran.

Setelah memperoleh SIPPT, Pengembang akan mengajukan pengukuran/Rencana Kota (*advice planning*) dan Rencana Tata Letak Bangunan (*block plan*) ke Dinas Tata Kota DKI Jakarta. Ketetapan Rencana Kota dan Rencana Tata Letak Bangunan adalah berupa cetak biru. Di dalam cetak biru Rencana Tata Letak Bangunan dicantumkan, antara lain mengenai:

- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Luas daerah perencanaan,
- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Luas lantai dasar bangunan,
- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Luas seluruh lantai bangunan, dengan rincian luas bangunan setiap lantai,
- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien Dasar Bangunan,
- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien Lantai Bangunan,
- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Ketinggian Bangunan,
- Rencana dan batas minimum yang diizinkan untuk jumlah lot parkir mobil/motor,
- Rencana dan batas minimum yang diizinkan untuk Koefisien Dasar Hijau,
- Rencana dan batas maksimum yang diizinkan untuk Koefisien Tapak basemen,
- Penggunaan (untuk hunian atau lainnya), dan
- Jenis sarana kota (fasilitas umum, fasilitas sosial) yang harus disediakan/dibangun oleh Pengembang beserta luasan masing-masing sarana, misalnya balai warga, taman bermain, taman olah raga, sekolah, dan lainnya.

Mengenai Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, dan ketinggian bangunan, yang disebutkan di atas, merupakan bagian dari persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan, rencana tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan, dan peraturan bangunan setempat.<sup>43</sup> Mengenai hal ini, PP No. 4/1988 juga ada

---

<sup>43</sup> Sahaan, *op. cit.*, hal. 78

mengatur mengenai persyaratan teknis mengenai kepadatan dan tata letak bangunan, yaitu dalam pasal 23.

Yang dimaksud dengan Koefisien Dasar Bangunan adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan persil/kavling/blok peruntukan. Koefisien Lantai Bangunan adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan dan luas persil/kavling/blok. Peruntukan ketinggian bangunan harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan. Jadi, setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, Rencana detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, dan atau Rencana Tata Letak Bangunan

Cetak biru Ketetapan Rencana Kota dan Rencana Tata Letak Bangunan akan dituangkan dalam gambar perencanaan bangunan yang rinci, yang dibuat oleh Arsitek (umumnya, Pengembang akan menggunakan jasa Konsultan Perencana/Arsitek). Gambar perencanaan bangunan yang ditanda-tangani oleh arsitek ini merupakan salah satu persyaratan yang diperlukan dalam pengajuan perencanaan bangunan untuk mendapatkan penilaian dalam sidang Tim Penasihat Arsitektur Kota (selanjutnya akan disebut "TPAK").

TPAK, yang beranggotakan para ahli yang mewakili institusi perguruan tinggi, asosiasi profesi dan instansi pemerintah daerah yang terkait dengan bidang pembangunan bangunan, merupakan tim pakar di bidang teknis arsitektur dan perkotaan, serta mempunyai tugas memberikan pertimbangan teknis kepada Gubernur, terhadap perencanaan bangunan besar (luas lantai 1.500 m<sup>2</sup> atau lebih) atau bangunan dengan bentuk arsitektur khusus, yang diajukan oleh konsultan perencana/arsitek dalam rangka permohonan IMB.

Pemeriksaan terhadap arsitektur bangunan oleh TPAK meliputi persyaratan penampilan bangunan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya. Hal ini dimaksudkan untuk

mendorong perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya, serta yang dapat secara arif mengakomodir nilai-nilai luhur budaya bangsa Indonesia.<sup>44</sup>

Hasil sidang TPAK berupa rekomendasi kepada Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan DKI Jakarta mengenai cukup baik atau kurang baik atau tidak layak sidang tentang penilaian bangunan dimaksud dari segi estetika arsitektur. Bila rekomendasi TPAK menyatakan cukup baik, maka Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan DKI Jakarta akan menerbitkan Nota Dinas kepada Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta agar Dinas Tata Kota DKI Jakarta dapat menindaklanjuti penerbitan Ketetapan Rencana Kota dan Rencana Tata Letak Bangunan, sehingga IMB segera dapat diproses penerbitannya.

Setelah penilaian gambar perencanaan bangunan dari segi arsitektur dan perkotaan telah dinyatakan lulus dalam sidang TPAK, maka perlu dilanjutkan dengan penilaian dari segi struktur bangunan. Penilaian perencanaan struktur bangunan akan dilakukan oleh Tim Penasehat Konstruksi Bangunan (selanjutnya akan disebut “TPKB”) dalam sidang yang dibagi ke dalam 2 tahapan, yaitu penilaian struktur bawah (sidang I) dan penilaian struktur atas (sidang II).

TPKB adalah tim pakar dibidang teknis struktur/ konstruksi, yang mempunyai tugas memberikan pertimbangan teknis kepada Gubernur, terhadap perencanaan struktur bangunan tinggi (8 lantai atau lebih atau bangunan dengan basemen lebih dari 1 lapis) atau bangunan dengan bentang struktur tertentu, atau bangunan dengan struktur khusus, yang diajukan oleh konsultan struktur dalam rangka permohonan IMB. TPKB beranggotakan para ahli yang mewakili institusi perguruan tinggi, asosiasi profesi dan instansi pemerintah daerah yang terkait dengan bidang konstruksi bangunan.

Bila pemeriksaan sidang I TPKB dinyatakan lulus, hasilnya adalah dikeluarkannya surai izin pendahuluan pondasi, untuk Pengembang dapat mulai

---

<sup>44</sup> Sahaan, *Ibid.*, hal. 95

melakukan kegiatan pekerjaan pondasi, yang meliputi: penggalian tanah, *dewatering*, pelaksanaan pondasi dan/atau pemancangan pondasi bangunan. Sedangkan, pernyataan lulusnya sidang II TPKB, ditandai dengan dikeluarkannya surat pemberitahuan hasil pemeriksaan TPKB bahwa atas gambar rencana pembangunan rumah susun telah selesai dilakukan pemeriksaan terhadap struktur bawah, struktur atas dan evaluasi *loading test* yang diajukan oleh perencana, dan telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan, sehingga pemeriksaan terhadap struktur secara menyeluruh dapat disetujui dan dianggap selesai. Surat ini merupakan izin pendahuluan struktur menyeluruh, yang dengan izin ini, maka kegiatan pelaksanaan struktur bangunan secara menyeluruh dapat dilakukan.

Tahapan selanjutnya adalah pemeriksaan oleh Tim Penasehat Instalasi Bangunan (selanjutnya akan disebut “TPIB”), yang memeriksa sistem instalasi bangunan, baik mekanikal, maupun elektrikal. Pemeriksaan oleh TPIB meliputi pemeriksaan atas persyaratan teknis mengenai kelengkapan rumah susun, antara lain: instalasi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, instalasi jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, alat transportasi yang berupa tangga, *lift*, atau *escalator*, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, serta generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan *lift*.

Selain itu, dijadikan persyaratan untuk mengajukan permohonan IMB rumah susun adalah juga, pengembang harus lulus sidang analisa mengenai dampak lingkungan. Persyaratan mengenai pengendalian dampak lingkungan meliputi, persyaratan lingkungan bangunan (ruang terbuka hijau pekarangan, ruang sempadan bangunan, tapak basement, daerah hijau pada bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir, pertandaan dan pencahayaan ruang luar bangunan); persyaratan terhadap dampak lingkungan (yang berpedoman pada Undang-undang tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup); dan persyaratan pengelolaan dampak lingkungan (pelaksanaan konstruksi, pembuangan limbah cair dan padat).

Semua surat izin/rekomendasi dari proses tahapan-tahapan yang disebutkan di atas menjadi syarat yang harus dipenuhi untuk dapat diterbitkannya IMB.

Pasal 7 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85 Tahun 2006, menyebutkan bahwa waktu penyelesaian izin pendahuluan pondasi dan izin pendahuluan struktur menyeluruh yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan masing-masing 8 hari kerja sejak retribusi dibayar oleh pemohon. Sedangkan, waktu penyelesaian penerbitan IMB untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 8 lantai, paling lama 40 hari kerja sejak retribusi dibayar oleh pemohon.

Supaya proses sidang bisa berjalan lancar, dan cepat lulus, menurut Bapak (PC), Direktur Proyek dari Pengembang “A”, biasanya semua rekomendasi yang diajukan oleh masing-masing tim di dalam sidang-sidangnya, dituruti saja. Jadi maksudnya, yang penting izin sudah di tangan. Soal nanti waktu pembangunannya terjadi “sedikit” penyimpangan-penyimpangan dari apa yang telah direkomendasikan dalam sidang-sidang tim-tim tersebut di atas, menjadi sah-sah saja bagi Pengembang, karena seperti ditambahkan oleh Bapak (PC), “kalau semua rekomendasi diikuti, Pengembang hanya “kerja bakti”, tidak ada untungnya, atau untungnya minim sekali.”

Setelah pembangunan rumah susun selesai dikerjakan, untuk bangunan rumah susun tersebut dapat digunakan, terlebih dahulu harus diperoleh Izin Penggunaan Bangunan (untuk selanjutnya akan disebut “IPB”), yang diterbitkan oleh Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan.

IPB adalah izin yang diterbitkan untuk menggunakan bangunan, setelah bangunan dimaksud selesai dilaksanakan dan telah dinilai layak dari segi teknis dan sesuai ketentuan dalam klausul-klausul IMB. IPB harus diperoleh pengembang sebelum bangunan tersebut digunakan. Untuk rumah susun, IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 Tahun.

Untuk memperoleh IPB, Pengembang harus memenuhi kelengkapan persyaratan yang ditunjukkan dengan rekomendasi mengenai berfungsinya sistem-sistem dalam bangunan. Selengkapnya, kelengkapan yang diperlukan untuk dapat diterbitkannya IPB adalah:

- Berita acara telah selesainya pelaksanaan bangunan dan sesuai IMB;
- Laporan Direksi Pengawas lengkap (1 set) yang terdiri dari:
  - Fotokopi Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawasnya,
  - Fotokopi Tanda Daftar Rekanan Pemborong dan surat izin bekerja Direksi Pengawas,
  - Laporan lengkap Direksi Pengawas sesuai tahapan kegiatan,
  - Surat pernyataan dari Koordinator Direksi Pengawas bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB;
- Fotocopy IMB (1 set) yang terdiri dari:
  - Surat Keputusan IMB,
  - Keterangan dan Peta Rencana Kota lampiran IMB,
  - Gambar arsitektur lampiran IMB;
- Rekomendasi dan Berita Acara dari instansi terkait tentang hasil uji coba instalasi dan perlengkapan bangunan, yang meliputi:
  - Instalasi listrik aruskuat dan pembangkit listrik cadangan/genset, dari Departemen Pertambangan,
  - Instalasi kebakaran (sistem alarm, instalasi pemadaman api, hidran, dan sebagainya), dari Dinas Pemadam Kebakaran,
  - Instalasi transportasi dalam gedung (*lift*), dari Departemen Tenaga Kerja,
  - Instalasi Air Bersih (termasuk Sumur Dalam) dan Buangan Air Kotor, dari Departemen Pertambangan;
- Foto bangunan;
- Foto perkuatan utk keamanan bangunan parkir (penahan ban mobil, railing dan atau parapet);
- Foto sumur resapan air hujan yang telah dilaksanakan disertai gambar sumur resapan air hujan, ukuran dan perhitungan kebutuhan dan pelaksanaannya



Pengajuan IPB dapat dilakukan setelah pelaksanaan bangunan selesai keseluruhan, atau sebagian bangunan yang akan digunakan, dengan dilengkapi data-data kelengkapan persyaratan sebagaimana yang disebutkan di atas. Berkas yang telah lengkap diajukan ke Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan wilayah Kotamadya setempat. Setelah dinilai berkas lengkap, maka Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan akan membuat laporan dan rekomendasi kepada Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta untuk penerbitan IPB. Petugas Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan bersama petugas Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan akan melakukan survei/pemeriksaan bangunan sesuai dengan data-data yang telah diajukan, dan dibuatkan berita acara pemeriksaan. Selanjutnya berkas akan diproses lanjut untuk penerbitan IPB. IPB yang sudah diterbitkan akan dikirim ke Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan, dan Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan mengirim pemberitahuan kepada Pengembang untuk pengambilan IPB. Pengembang atau kuasanya, dengan menunjukkan Surat Kuasa dari Pengembang dapat mengambil IPB di kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya setempat.

Sebelum IPB diterbitkan, Kepala Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan dapat terlebih dulu, berdasarkan permohonan dari Pengembang, mengeluarkan IPB Pendahuluan -pada prakteknya lebih sering disebut dengan IPB sementara- yang masa berlakunya untuk 6 bulan. IPB Pendahuluan ini dapat dimohonkan oleh Pengembang dalam hal pelaksanaan bangunan belum selesai secara keseluruhan, dan sebagian bangunan yang sudah selesai dilaksanakan, sudah akan digunakan, asalkan bagian bangunan yang dimaksud tersebut dinilai dari segi teknis bangunan dapat memenuhi persyaratan penggunaan dan tidak menyimpang dari ketentuan IMB.

Pengembang akan mengajukan permohonan IPB pendahuluan/sementara dalam hal baru sebagian bangunan rumah susun (1 tower atau 1 blok) dalam lingkungan rumah susun yang selesai dibangun, dan satuan rumah susun-satuan rumah susun

yang terdapat di dalam sebagian bangunan rumah susun tersebut sudah akan diserahkan-terimakan fisiknya kepada Pembeli. Bahkan, tidak jarang proses pengurusan perolehan IPB pendahuluan dilakukan paralel/bersamaan dengan proses mulainya serah terima fisik satuan rumah susun kepada Pembeli

Untuk bangunan rumah susun yang telah memiliki IPB, secara periodik harus memiliki Kelayakan Menggunakan Bangunan, yaitu keterangan tentang kelayakan menggunakan bangunan setelah kondisi dan penggunaan bangunannya dinilai layak dari segi teknis.

Untuk mendapatkan Kelayakan Menggunakan Bangunan pertama kalinya, Pengembang wajib mengajukan permohonan secara tertulis dengan mengisi formulir permohonan yang tersedia. Kelengkapan persyaratan untuk mengajukan Kelayakan Menggunakan Bangunan, adalah sebagai berikut:

- Fotocopy bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah, sebanyak 1 set, untuk membuktikan kepemilikan tanah masih berada pada pemohon atau sudah beralih kepemilikannya;
- Fotocopy IMB dan IPB sebanyak 1 set, yang terdiri dari:
  - SK IMB dan IPB atau Kelayakan Menggunakan Bangunan,
  - Peta Ketetapan Rencana Kota (KRR) dan Blok Plan (Peta Tata Letak Bangunan),
  - Gambar arsitektur bangunan lampiran IMB;
- Gambar arsitektur bangunan kondisi terakhir, sesuai keadaan lapangan, sebanyak 4 set;
- Gambar instalasi dan perlengkapan bangunan berupa diagram satu garis sesuai keadaan lapangan;
- Foto bangunan dan bagian-bagian penting bangunan dan foto letak sumur resapan air hujan sesuai keadaan lapangan;
- Laporan hasil pemeliharaan bangunan sebanyak 3 set, yang dibuat oleh tenaga ahli pemegang Surat Izin Bekerja Perencana dari unit/divisi pemeliharaan bangunan yang bersangkutan, atau;

- Laporan pengkajian teknis bangunan, sebanyak 3 set, yang dibuat oleh tenaga ahli yang memiliki Surat Izin Bekerja Perencana yang ditunjuk oleh Pengembang.

Laporan Pengkajian / Unit Pemelihara bangunan tersebut harus memuat:

- Data administrasi dan teknis bangunan,
- Kelayakan bangunan dari bidang arsitektur, struktur dan instalasi/perlengkapan bangunan,
- Hasil uji coba instalasi dan perlengkapannya bagi instalasi tertentu yang disyaratkan, seperti pemadam kebakaran, dan sebagainya,
- Kesimpulan tentang tingkat kelayakan bangunan,
- Usul perbaikan dan penyempurnaan yang diperlukan untuk kelayakan bangunan.

Proses penerbitan Kelayakan Menggunakan Bangunan oleh Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan sekitar sekitar 3 minggu, melalui penilaian/pengecekan kembali kelengkapan administrasi, teknis dan retribusi. Apabila diperlukan, akan dilakukan pemeriksaan lapangan oleh Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan. Setelah semua kelengkapan terpenuhi maka diterbitkan Kelayakan Menggunakan Bangunan, yang berlaku untuk jangka waktu 5 tahun.

### **2.2.2 Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

Proses pembuatan pertelaan untuk mendapat pengesahan dari Gubernur DKI Jakarta, oleh Pengembang "A" biasanya dimulai setelah rumah susun selesai dibangun. Untuk pengesahan pertelaan oleh Gubernur DKI Jakarta, diperlukan dokumen pendukung lainnya, yaitu: sertipikat induk atas tanah dimana rumah susun dibangun, IMB dan IPB, serta fisik lapangan sudah sesuai dengan IMB. Walaupun fisik lapangan baru sebagian blok yang selesai, maka NPP diikat/dipastikan dahulu tidak akan berubah lagi.

Penerbitan pertelaan melibatkan Tim Pertelaan, yang terdiri dari orang dari Badan Pertanahan Nasional, Penataan dan Pengawasan Bangunan, dan Dinas

Perumahan. Tim Pertelaan ini akan melakukan peninjauan ke lokasi, dan melakukan pemeriksaan fisik di lapangan apakah bangunan yang telah jadi tersebut sesuai dengan IMB.

Hasil peninjauan lokasi, akan dibahas oleh Tim Pertelaan dalam Rapat Koordinasi dengan instansi-instansi terkait lainnya. Bila Tim Pertelaan telah melakukan verifikasi bahwa gambar pertelaan sudah sesuai dengan fisik di lapangan, maka atas gambar pertelaan tersebut akan dimintakan persetujuan/pengesahan kepada Gubernur DKI Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh Wakil Gubernur. Gambar pertelaan perlu dilanjutkan dengan pembuatan akta pemisahan, yang memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun-satuan rumah susun, meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan NPP sudah dipastikan besarnya untuk setiap satuan rumah susun maupun bagian-bagian dari rumah susun lainnya.

Setelah Pertelaan mendapat pengesahan dari Wakil Gubernur, maka selanjutnya akan diproses pencetakan sertipikat HMSRS atas semua satuan rumah susun-satuan rumah susun dan bagian-bagian lain dari rumah susun yang bersangkutan, yang pertama kali diterbitkan atas nama Pengembang. Sertipikat HMSRS yang sudah selesai dicetak semuanya akan dikirimkan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dimana Rumah Susun dibangun, dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan buku/bundel sertipikat HMSRS atas nama Pengembang dan dapat diambil oleh Pengembang yang bersangkutan.

Dengan telah terbit sertipikat HMSRS atas nama Pengembang, bagi Pembeli yang telah lunas pembayarannya, dapat melakukan jual-beli satuan rumah susun di hadapan PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dilakukan dengan pemberian catatan mengenai jual-beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT tersebut pada Buku Tanah dan salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat HMSRS yang telah diberikan catatan pendaftaran ini merupakan bukti telah terjadinya peralihan kepemilikan atas satuan rumah susun dari Pengembang

kepada Pembeli, dan sertipikat HMSRS kini telah dibalik-namakan ke atas nama Pembeli. Sertipikat HMSRS yang sudah atas nama Pembeli ini akan diberikan kepada Pembeli yang dipegangnya sebagai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yang telah dibelinya.

### **2.2.3 Tata Cara Jual-Beli Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A"**

Sebagaimana telah disebutkan di atas, pemasaran suatu proyek Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A" biasanya mulai dibuka kepada umum, baik melalui iklan di media cetak, maupun media elektronik, atau acara *launching* -biasanya di kantor pemasaran proyek Rumah Susun bersangkutan-, yaitu setelah Pengembang dinyatakan lulus sidang TPAK, dengan telah diperolehnya rekomendasi dari TPAK bahwa desain arsitektur bangunan Rumah Susun dapat diterima dengan hasil baik dan dapat dilanjutkan ke proses selanjutnya.

Bagi yang tertarik dengan iklan yang ditampilkan di media cetak, maupun media elektronik dapat mencari informasi pendahuluan melalui telepon terlebih dahulu, atau dapat saja langsung mendatangi kantor pemasaran, yang biasanya tidak jauh dari lokasi dimana Rumah Susun nantinya akan dibangun.

Di kantor pemasaran, biasanya sudah ada unit contoh yang dapat dilihat. Unit contoh umumnya sudah lengkap desain interiornya (*fully furnished*), tetapi Satuan Rumah Susun yang dijual dan nantinya akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pembeli tentunya dalam keadaan kosong. Unit contoh hanya sebagai salah satu cara pemasaran untuk menggiring imajinasi calon Pembeli agar tertarik dan membeli, karena desain unit contoh selalu terkesan mewah, sehingga paling tidak pada saat itu calon Pembeli bisa membayangkan "O... bagus ya unit saya nantinya". Tentu akan berbeda hasilnya kalau pada saat pemasaran, calon Pembeli hanya diantar melihat tanah kosong dimana nanti Rumah Susun akan dibangun, apalagi seandainya di sebelah lokasi tanah kosong tersebut masih kelihatan ada beberapa rumah kumuh.

Kalau calon Pembeli memutuskan membeli Satuan Rumah Susun, dapat langsung membayar tanda jadi, yang besarnya biasanya antara Rp. 5.000.000,- sampai Rp. 10.000.000,-. Pembayaran selanjutnya tergantung pada cara pembayaran untuk pelunasan Satuan Rumah Susun yang dipilih Pembeli. Cara pembayaran yang paling banyak dipilih oleh para Pembeli yang membeli produk-produk yang dikembangkan oleh Pengembang “A” ini adalah dengan cara angsuran kepada Pengembang, yang umumnya dibuat 24 kali angsuran/bulan, sesuai janji Pengembang mengenai selesainya pembangunan dalam waktu 2 tahun. Cara Pembayaran tunai, juga cukup banyak peminatnya, karena dengan cara ini diskon yang diberikan cukup besar. Cara Pembayaran dengan Kredit Pemilikan Apartemen (“KPA”) melalui kredit dari perbankan yang paling sedikit dipilih, karena biasanya prosedur untuk mendapatkan fasilitas kredit dari perbankan dianggap Pembeli lebih sulit dan berbelit.

Pada waktu pembayaran tanda jadi, pembeli sekaligus diminta menanda-tangani Surat Pemesanan, yang di surat pesanan tersebut tercantum nomor unit, nomor lantai, nama tower, tipe satuan rumah susun, luas netto satuan rumah susun, harga satuan rumah susun, dan cara bayar. Dicantumkan juga biaya apa saja yang sudah termasuk dan belum termasuk di dalam harga satuan rumah susun. Umumnya, harga satuan rumah susun sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai, IMB, jaringan telepon, sejumlah besaran daya listrik, dan jaringan air bersih/PAM. Yang biasanya belum termasuk di dalam harga satuan rumah susun adalah biaya akta pengikatan jual-beli, akta jual-beli di hadapan Notaris/PPAT, biaya pengurusan sertipikat HMSRS ke atas nama pemesan, biaya balik nama sertipikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya pengurusan KPA bank, biaya penggunaan dan pemeliharaan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya yang timbul berdasarkan ketentuan/peraturan dari Pemerintah, dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM).

Ketentuan-ketentuan lainnya mengenai pemesanan dapat dilihat di halaman sebaliknya dari lembar surat pemesanan yang ditanda-tangani oleh Pemesan dan *sales* pemasaran yang melayani si pemesan. Ketentuan-ketentuan ini umumnya

tidak dibaca oleh pemesan, karena tulisan dalam 1 halaman kertas folio tersebut dengan *font* kecil dan spasi rapat.

Apabila pembayaran dari pemesan sudah mencapai (biasanya ditentukan oleh Pengembang) 20% dari harga satuan rumah susun, maka pemesan akan diberikan undangan untuk datang ke kantor pengembang untuk menanda-tangani PPJB, yang berupa perjanjian standar yang sudah disediakan oleh pengembang untuk ditanda-tangani oleh pemesan/calon pembeli.

PPJB berisi mengenai definisi, obyek perjanjian; harga pengikatan dan cara pembayaran; keterlambatan (kelalaian) pembayaran; pembangunan dan penyerahan; masa garansi dan pemeliharaan; penggunaan; perubahan bangunan; jaminan pihak pertama/pengembang; pajak-pajak dan biaya-biaya; pengakuan hak, pengalihan hak; keterikatan pihak yang menerima pengalihan hak dari pihak kedua/pemesan yang akan membeli satuan rumah susun; pembatalan; pengosongan; penanda-tanganan akta jual-beli; pembelian secara angsuran; bukti kelalaian; *force majeure*; larangan bagi pihak kedua; pemberitahuan; domisili hukum; dan ketentuan-ketentuan lain. Merupakan satu kesatuan dengan PPJB ini adalah: lampiran I, yaitu: data-data perjanjian, yang mencantumkan nama para pihak; obyek perjanjian; harga pengikatan, cara pembayaran, dan biaya-biaya; tanggal pemesanan, dan tanggal penyelesaian pembangunan; lampiran II, yaitu harga pengikatan dan jadwal pembayaran; lampiran III, yaitu denah tipikal dari 1 lantai *tower* di lantai mana satuan rumah susun yang dipesan berada, dan lampiran IV, yaitu spesifikasi satuan rumah susun, antara lain spesifikasi dinding, pintu dan jendela, plafon, saniter, lantai, dan instalasi. (*copy* PPJB satuan rumah susun di rumah susun “T” di Jakarta Pusat dilampirkan di sini).

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya di dalam bab 2.1.3.1, jual beli satuan rumah susun secara pesan terlebih dahulu dimungkinkan, sebagaimana disebutkan dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994. Namun, untuk mengamankan kepentingan pengembang dan calon pembeli rumah susun, wajib mengikuti pedoman yang dimuat di dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tersebut.

Perbandingan ketentuan-ketentuan menurut Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 dan ketentuan-ketentuan standar yang diterapkan oleh Pengembang “A” dalam PPJB adalah sebagai berikut:

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>Ketentuan Angka III.2: isi surat pesanan sekurang-kurangnya memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. nama dan/atau nomor bangunan dan Satuan Rumah Susun yang dipesan;</li> <li>b. nomor lantai dan tipe Satuan Rumah Susun;</li> <li>c. luas Satuan Rumah Susun;</li> <li>d. harga jual Satuan Rumah Susun;</li> <li>e. ketentuan pembayaran uang muka;</li> <li>f. spesifikasi bangunan;</li> <li>g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun; dan</li> <li>h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima per-syaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menanda-tangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan.</li> </ol>	<p>Tidak diterapkan pada Surat Pemesanan yang dibuat oleh Pengembang “A” adalah mengenai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– spesifikasi bangunan, yang tidak ada dicantumkan di dalam Surat Pemesanan, tetapi dapat dilihat dari brosur-brosur yang dikeluarkan oleh Pengembang.</li> <li>– tanggal selesainya pembangunan Rumah Susun, yang juga tidak dicantumkan di dalam Surat Pemesanan, tetapi baru dijanjikan secara lisan oleh <i>sales</i>.</li> </ul>
<p>Ketentuan angka III.4: PPJB harus ditanda-tangani dalam jangka waktu paling lambat 30 hari kalender dari tanggal Surat Pemesanan. Apabila pemesan lalai menandatangani PPJB</p>	<p>Ketentuan mengenai waktu penanda-tangan PPJB ini tidak diterapkan oleh Pengembang “A”. PPJB baru dapat ditanda-tangani setelah pembayaran dari Pemesan mencapai 20% dari harga</p>



Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>dalam jangka waktu 30 hari tersebut, maka Pengembang boleh tidak mengembalikan uang pesanan. Kalau permohonan KPA tidak disetujui Bank, uang pesanan akan dikembalikan 100%.</p>	<p>Satuan Rumah Susun (mengikuti cara pembayaran dengan angsuran kepada Pengembang yang umumnya 24 kali, berarti penanda-tanganan PPJB baru bisa dilakukan setelah sekitar 146 hari setelah tanggal Surat Pemesanan), kecuali jika Pembeli melakukan pembayaran dengan cara tunai. Mengenai uang pesanan, dalam hal ini berarti, uang tanda jadi, tidak pernah dikembalikan kepada Pemesan dengan alasan apapun juga. Kalau permohonan KPA ditolak Bank, maka Pemesan dapat memilih cara pembayaran lain, atau membatalkan pemesanan, dan uang pesanan hangus.</p>
<p>Ketentuan angka III.5: Isi PPJB, antara lain:</p> <p>1. Obyek yang akan diperjual-belikan, yaitu HMSRS, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan NPP dari satuan rumah susun yang bersangkutan.</p>	<p>Obyek yang akan diperjual-belikan hanya disebut mengenai Jenis Satuan Rumah Susun, Nama Rumah Susun, Tower, Lantai, dan Nomor Satuan Rumah Susun, serta 2 macam ukuran luas Satuan Rumah Susun: luas semi gross dan luas net. Tidak ada disebut sesuai dengan NPP dari Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Luas Satuan Rumah Susun yang dimaksudkan di dalam obyek perjanjian adalah luas yang nantinya akan tertera di dalam sertipikat HMSRS, dan bila terdapat</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan IMB.</p> <p>2. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan pengembang guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama di kemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan)</p>	<p>perbedaan luas yang tercantum di dalam PPJB dengan luas dalam sertipikat HMSRS, maka masing-masing pihak sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.</p> <p>Di dalam PPJB tidak ada dicantumkan izin-izin apa saja yang telah dimiliki Pengembang, hanya disebutkan bahwa Pengembang menguasai sepenuhnya Satuan Rumah Susun dan berhak serta berwenang penuh untuk mengikatkan dan menjual Satuan Rumah Susun kepada Pembeli, dan bahwa Satuan Rumah Susun tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain.</p> <p>PPJB tidak mencantumkan ketentuan bahwa calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk, hanya menyetujui penunjukan Penjual/Pengembang atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penjual/Pengembang sebagai pengelola sementara Rumah Susun sebelum Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah.</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang "A"
<p>uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.</p> <p>3. Kewajiban Pengembang:</p> <p>1) Sebelum melakukan pemasaran perdana, pengembang wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota-madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat, dengan melampirkan, antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Salinan surat persetujuan izin prinsip,</li> <li>b. Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi,</li> <li>c. Bukti pengadaan dan pelunas-an tanah,</li> <li>d. Salinan surat IMB,</li> <li>e. Denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.</li> </ol> <p>Kalau dalam waktu paling lambat 30 hari kalender sejak tanggal di tanda terima laporan belum mendapat jawaban, maka penawaran perdana dapat dilaksanakan.</p> <p>2) Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. sertifikat hak atas tanah</li> <li>b. rencana tapak</li> <li>c. gambar rencana arsitektur</li> </ol>	<p>Tidak ada dicantumkan mengenai kewajiban pengembang untuk melakukan pelaporan kepada Bupati/Walikota-madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat dengan melampirkan dokumen terkait.</p> <p>Yang disebut di PPJB bahwa Pengembang akan melakukan pengurusan sertifikat induk, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun</p> <p>d. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya</p> <p>e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama</p> <p>f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.</p> <p>3) Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.</p> <p>4) Memperbaiki kerusakan yang</p>	<p>atas nama calon pembeli.</p> <p>PPJB ini tidak mengatur mengenai kewajiban Pengembang untuk menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan, hanya terbatas pada gambar denah bangunan dan spesifikasi yang diperjanjikan, dengan catatan di bawahnya yang ditulis dengan huruf sangat kecil bahwa atas pertimbangannya sendiri, Pengembang berhak sewaktu-waktu dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, mengubah/mengganti spesifikasi yang telah disebut dengan barang-barang yang sejenis/setara untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi.</p> <p>Dalam hal Memperbaiki kerusakan</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda-tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun.</li> <li>b. Kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli</li> </ol> <p>5) Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari</p> <p>6) Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.</p> <p>7) Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.</p>	<p>yang terjadi dalam jangka waktu kurang dari 100 (seratus) hari, yaitu 90 (sembilan puluh) hari dan perbaikan hanya terbatas pada kesalahan konstruksi, dan tidak mencakup desain dan spesifikasi satuan rumah susun.</p> <p>PPJB tidak mencantumkan tanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari.</p> <p>Ketentuan ini ada dalam PPJB</p> <p>Di dalam PPJB tidak diatur ketentuan mengenai kewajiban Pengembang untuk mengasuransikan pekerjaan pembangunan selama berlangsungnya pembangunan, namun asuransi bangunan menjadi kewajiban calon pembeli setelah adanya serah terima satuan rumah susun.</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>8) Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi <i>force majeure</i> (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan sa-tuan rumah susun.</p> <p>9) Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya di hadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/ atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.</p>	<p>Walaupun tidak dicantumkan di dalam PPJB, Pengembang pasti mengasuransikan pekerjaan pembangunan selama berlangsungnya pembangunan, dengan asuransi (<i>construction all risk</i>)</p> <p>Keadaan <i>force majeure</i> yang terjadi selama berlangsungnya pembangunan tidak dipertimbangkan atas persetujuan pengembang dan calon pembeli, hanya akan dilakukan diperbaiki sesuai dengan jumlah uang klaim yang diperoleh oleh perusahaan asuransi, apabila uang klaim tersebut tidak mencukupi maka pembangunan tidak akan dilanjutkan dan Perjanjian menjadi berakhir.</p> <p>Di dalam PPJB tidak diatur mengenai kewajiban pengembang untuk menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun, hanya terbatas pada pengurusan sertipikat induk, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas satuan Rumah susun atas nama calon pembeli. Walaupun tidak disebutkan di dalam PPJB, setelah sertipikat HMSRS atas nama Pengembang terbit, maka Pengembang akan mempersiapkan agar akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT dapat dilakukan oleh Pembeli yang sudah membayar lunas..</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>10) Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.</p> <p>Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikannya pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.</p> <p>4. Kewajiban Pemesan:</p>	<p>Penyerahan satuan rumah susun tidak disebutkan dengan meyeratkan fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna. Yang akan diserahkan hanyalah fisik satuan rumah susun.</p> <p>Dalam hal penyerahan fisik satuan rumah susun terlambat 6 bulan dari waktu yang telah dijanjikan dalam PPJB, Pengembang akan membayar denda kepada Pembeli sebesar 1% per bulan dari jumlah yang telah dibayarkan Pembeli, maksimal 3%.</p> <p>Di dalam PPJB tidak diatur secara khusus mengenai kewajiban pemesan, ketentuan ini diatur dalam ketentuan</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang “A”
<p>1) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli.</p> <p>2) Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (<i>management fee</i>) dan biaya utilitas (<i>utility charge</i>) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni.</p> <p>3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi:</p>	<p>lain-lain</p> <p>Tidak ada dicantumkan tentang pernyataan bahwa pemesan telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli, kewajiban pemesan hanya terbatas pada pembayaran Biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan serta mematuhi ketentuan Tata Tertib Penghunian, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, peraturan lingkungan dan peraturan terkait lainnya.</p> <p>Ada ketentuannya di dalam PPJB.</p> <p>Biaya yang menjadi tanggung jawab Pembeli tidak disebutkan di dalam</p>



Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang "A"
<p>a. biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan</p> <p>b. biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun</p> <p>c. biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.</p> <p>4) Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertipikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat:</p> <p>a. jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.</p> <p>b. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan</p>	<p>PPJB, melainkan di lampiran PPJB, yaitu Data-data perjanjian yang merupakan satu kesatuan dengan PPJB.</p> <p>Di dalam PPJB ketentuan mengenai biaya administrasi berlaku untuk pengalihan hak terhitung sejak tanggal penandatanganan PPJB dengan ketentuan:</p> <p>a. jika satuan rumah susun dialihkan kepada Pihak Ketiga, maka calon pembeli akan dikenakan biaya administrasi sebesar 2 % (dua persen) dari Harga Pengikatan (sebelum dikurangi diskon, kalau ada)</p> <p>b. Biaya administrasi untuk Pengalihan hak satuan rumah susun berlaku sama terhadap seluruh Pihak Ketiga termasuk pengalihan kepada pihak anggota keluarga dan pengalihan</p>

Kepmenpera No.11/KPTS/1994	Pengembang "A"
<p>menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/ PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.</p> <p>5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.</p>	<p>karena pewarisan menurut hukum.</p> <p>Ada ketentuannya dalam PPJB</p>

Dari perbandingan yang diuraikan di atas, tampak banyak ketentuan dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 yang tidak diikuti oleh PPJB standar yang dibuat oleh Pengembang "A".

#### **2.2.4 Pengelolaan Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A"**

Pengelolaan rumah susun yang sudah selesai dibangun oleh Pengembang "A", hampir kesemuanya ditangani oleh Perusahaan Pengelola "PT I", perusahaan pengelolaan yang pada awalnya memang dibentuk oleh Pengembang "A" untuk tujuan khusus mengelola rumah susun-rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A". Namun, sejak Mei 2009, perusahaan "PT I" juga mulai menerima penunjukkan pengelolaan rumah susun dari pengembang lain, diluar Pengembang "A".

Di dalam setiap rumah susun terdapat bagian-bagian yang merupakan hak milik bersama, yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penggunaan dan pengelolaan bagian-bagian yang merupakan milik bersama tersebut harus

diatur dan dilakukan oleh suatu organisasi yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu yaitu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (selanjutnya akan disebut "PPRS"). Oleh pasal 19 ayat 2 UU No. 16/1985, PPRS diberikan pengertian sebagai suatu organisasi berstatus badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam anggaran rumah tangga dan dijamin oleh undang-undang.

Sebagai Badan Hukum, PPRS dapat :

- mewakili para penghuni atau pemilik satuan rusun baik di dalam maupun di luar pengadilan;
- memiliki kewenangan dalam mewujudkan ketertiban dan ketentraman di lingkungan rusun;

Tugas pengelolaan oleh "PT I" sebagai badan pengelola yang ditunjuk oleh Pengembang "A" selaku pengurus sementara perhimpunan penghuni selesai dengan telah terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya.

Mengenai bagaimana cara pemilihan pengurus PPRS, ditentukan dalam pasal 57 ayat (2) PP No. 4/1988, bahwa keanggotaan pengurus PPRS dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh para anggota perhimpunan penghuni melalui Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.

Yang menjadi anggota PPRS adalah subjek hukum yang memiliki atau memakai, atau menyewa atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, jadi, pemilik atau penghuni. Hak anggota PPRS adalah sebagai berikut:

- Memilih dan dipilih menjadi pengurus dengan syarat yg ditentukan anggaran dasar/anggaran rumah tangga;
- Mengajukan usul dan pendapat dalam Rapat Umum;
- Memanfaatkan dan menggunakan satuan rusun sesuai peruntukannya;
- Mendapatkan perlindungan sesuai anggaran dasar/anggaran rumah tangga.

Sedangkan, yang menjadi kewajiban anggota PPRS adalah:

- Mematuhi dan melaksanakan anggaran dasar/anggaran rumah tangga, Tata Tertib yg diputuskan dalam Rapat Umum/Rapat Umum Luar Biasa atau yg ditetapkan oleh rapat pengurus;
- Mematuhi segala peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
- Membayar kewajiban keuangan yg dipungut oleh Pengurus;
- Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rusun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus dan badan pengelola;
- Membina hubungan sesama anggota berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan Bangsa Indonesia;
- Melaporkan kepada Pengurus PPRS, bila terjadi peralihan hak atas satuan rumah susun.

Dengan fungsi PPRS sebagai pembina terciptanya kehidupan yang sehat, tertib dan aman; pengatur dan pembina kepentingan penghuni; pengelola rumah susun dan lingkungannya; pewujud ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan rumah susun, maka yang menjadi tugas pokok dari PPRS adalah untuk:

- mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disusun oleh pengurus dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni;
- membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- menunjuk atau membentuk dan mengawasi Badan Pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- menetapkan dan menerapkan sanksi thd pelanggaran yg telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Menurut Bapak (BS), Direktur Perusahaan Pengelola Rumah Susun “PT I” yang banyak mengelola rumah susun-rumah susun yang dibangun oleh Pengembang “A” ini, secepatnya setelah sertipikat HMSRS atas nama Pengembang ”A” sudah terbit, berarti setiap satuan rumah susun sudah memiliki NPP yang pasti, maka ”PT I” mulai dapat mempersiapkan pembentukan perhimpunan penghuni yang sebenarnya.

Tahapan proses pembentukan PPRS sebagai berikut:

- Persiapan pembentukan PPRS:
  - Pengembang adalah yang wajib bertindak sebagai PPRS sementara sebelum terbentuknya PPRS yang sebenarnya, dan wajib mewujudkan PPRS yg sebenarnya dalam waktu secepatnya;
  - Pengembang wajib mengelola rumah susun dalam waktu minimal 3 bulan, dan paling lama 1 tahun sejak terbentuknya PPRS atas biaya penyelenggara.
- Pelaksanaan pembentukan PPRS :
  - Pembentukan PPRS dilaksanakan melalui Rapat Umum Anggota;
  - Pembentukan/Pemilihan pengurus PPRS dengan standar minimal kepengurusan;
  - Pembentukan PPRS harus dituangkan dalam bentuk Akta Pembentukan PPRS.

Waktu dari mulai serah terima satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli sampai dengan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, umumnya ditargetkan satu tahun oleh ”PT I”. Tetapi, dengan semakin seringnya serah terima satuan rumah susun dengan sistem bertahap belakangan ini, maka waktu tersebut bisa sampai dengan 3 – 4 tahun lamanya.

Perhimpunan penghuni yang sebenarnya, dianggap telah resmi terbentuk pada saat Rapat Umum Perhimpunan Penghuni (para pemilik/penghuni) rumah susun dilaksanakan dengan kuorum.

Pengurus pertama dari perhimpunan penghuni yang dibentuk ini, yang menurut pasal 57 ayat (2) PP No. 4/1988, sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan, mempunyai tugas sebagai berikut:

- Menyusun konsep anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berkoordinasi dengan Dinas Perumahan;
- Mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga melalui Rapat Umum;
- Mengajukan permohonan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga kepada Gubernur melalui Dinas Perumahan.

Hasil Rapat Umum akan dibuatkan akta Notarisnya, yaitu mengenai pembentukan/pendirian perhimpunan penghuni, dan akta ini akan dimintakan pengesahannya kepada Gubernur DKI Jakarta. Pengurus yang pertama kali dipilih dalam rapat umum juga akan diangkat oleh Gubernur DKI Jakarta. Waktu dari rapat umum sampai dengan pengangkatan pengurus perhimpunan penghuni oleh Gubernur DKI Jakarta bervariasi lamanya antara 2 bulan sampai 6 bulan.

Berikut data rumah susun-rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A" yang dikelola oleh "PT I":

Nama Rumah Susun	Total unit	Awal serah terima ke pembeli	Terbentuknya Perhimpunan Penghuni	Okupansi rumah susun pada saat terbentuknya Perhimpunan/ per akhir Mei 2009	SK Gubernur keluar
"GM"	1.584	Agst 2004	23-12-2005	71.59%	19-06-2006
"MG1"	2.734	Des 2005	18-05-2007	74.07%	19-07-2007
"MP"	1.529	Feb 2006	05-01-2007	72.00%	08-06-2007
"ML"	340	Juli 2006	16-05-2008	82.94%	08-07-2008
"SP"	2.300	Mei 2006	15-08-2008	71.12%	05-11-2008
"JR"	703	Jan 2007	-	48.00%	-
"C"	1.058	Agst 2006	-	46.83%	-
"MB"	898	Feb 2007	-	73.99%	-
"MM"	1.900	Feb 2007	-	32.14%	-

"MG2"	3.104	Agst 2007	-	43.81%	-
"PH"	278	Feb 2009	-	0.10%	-

Dalam hal proses pembentukan PPRS, perlu diperhatikan peranan Dinas Perumahan, yang menurut Ibu Fitri, staf bagian perizinan Dinas Perumahan DKI Jakarta adalah untuk:

- memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- menyiapkan surat rekomendasi dan konsep rancangan Surat Keputusan Gubernur tentang pengesahan akta pembentukan PPRS;
- melakukan koordinasi dengan instansi terkait.

Mengenai hak suara dari para pemilik/penghuni rumah susun, Ibu ... menerangkan dibagi dalam 3 kelompok/kategori, yaitu:

- Hak suara pemilikan, yang merupakan hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama anggota, pemilihan pengurus, perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, serta biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan NPP yang dimiliki anggota.
- Hak suara penghunian, yang merupakan hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib penggunaan fasilitas atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap pemilik hak yang sah atas satuan rusun diwakili oleh satu suara.
- Hak suara pengelolaan, yang merupakan hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial dan yang menyangkut asuransi kebakaran atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan NPP yang dimiliki anggota.

Dengan demikian, hal ini melengkapi dan memperjelas ketentuan mengenai perhimpunan penghuni dalam kaitannya dengan penghunian dan pengelolaan rumah susun dari UU No.16/1985 dan PP No. 4/1988

## **2.3 BEBERAPA KASUS DAN PERMASALAHAN YANG DITEMUI PADA RUMAH SUSUN YANG DIKEMBANGKAN OLEH PENGEMBANG “A”**

### **2.3.1 Penyevelan dan Penghentian Pembangunan Rumah Susun “K” di Jakarta Selatan**

Rumah Susun “K” adalah rumah susun sederhana milik (selanjutnya akan disebut “Rusunami”) di Jakarta Selatan, yang dikembangkan oleh Pengembang “A” dalam rangka partisipasi pengembang swasta mendukung program Pemerintah untuk pembangunan 1.000 menara rumah susun sederhana di kawasan perkotaan sebagai tindak lanjut dari Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2006. Untuk percepatan pembangunan rumah susun sederhana di DKI Jakarta, mengacu pada Peraturan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 136 Tahun 2007.

Pada 15 April 2008, dalam Rapim Gubernur DKI Jakarta, telah dinyatakan bahwa Pengembang “A” mendapat persetujuan untuk membangun rusunami “K”. Keputusan dari Rapim Gubernur DKI Jakarta ini diikuti dengan dikeluarkannya surat rekomendasi dari Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia (selanjutnya akan disebut “Menpera”) pada tanggal 28 April 2009, bahwa Menpera mendukung rencana percepatan realisasi pembangunan menara-menara rusunami yang akan dibangun oleh Pengembang “A”, dan memohonkan agar Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dapat melakukan upaya-upaya dalam rangka memberikan dukungan percepatan pembangunan rumah susun sederhana tersebut, termasuk di dalamnya mengenai percepatan penerbitan perizinan dan atau pemberian insentif, pemberian insentif pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur) serta fasilitas umum atau fasilitas sosial, dan keringanan atau pembebasan terhadap pengenaan retribusi.



Selanjutnya, Pengembang "A" mengurus perizinan dengan cara apa yang bisa diurus secara paralel/bersamaan akan dilakukan demikian. Perolehan/terbitnya perizinan untuk Rusunami "K" adalah sebagai berikut:

- Lulus sidang TPAK: 6 Juni 2008;
- Persetujuan loading test: 16 Juni 2008;
- Lulus sidang TPKB I (struktur bawah): 24 September 2008;
- Lulus sidang TPKB II (struktur atas): 13 November 2008;
- Rekomendasi ketinggian bangunan Rusunami "K" setinggi 52 meter dari Lapangan Udara Halim Perdana Kusuma: 4 Desember 2008;
- Penegasan Rekomendasi ketinggian bangunan dari Departemen Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara: 3 Februari 2009.
- Terbit SIPPT: 4 Maret 2009
- Terbit *Blok Plan*: 7 Mei 2009
- Terbit *Advice Planning*: 8 Mei 2009

Pada 27 Maret 2009, Menpera, melalui Deputi Menpera bidang Perumahan Formal selaku Ketua Tim Pelaksana Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan, mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, yang intinya mohon diberikan dispensasi untuk tidak dikenakan denda bagi Pengembang yang telah melaksanakan pembangunan rusunami sebelum IMB diterbitkan; bahwa pelaksanaan pembangunan rusunami yang dilakukan bersamaan dengan pengurusan IMB, yang sebenarnya tidak sesuai dengan peraturan perundangan tersebut disadari terjadinya sebagai konsekuensi dari semangat Keppres No. 22 Tahun 2006.

Pada 31 Maret 2009, pembangunan Rusunami "K" dihentikan/disegel oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Jakarta Selatan, dengan alasan Pengembang belum memiliki IMB. Pada saat penyegelan dilakukan, pembangunan proyek rusunami "K" ini sudah berjalan 6 bulan lamanya, dan bangunannya sudah kelihatan menonjol di atas tanah.

### **2.3.2 Gugatan mengenai Perbedaan Luas Satuan Rumah Susun di Rumah Susun “MP” di Jakarta Utara**

Lingkungan Rumah Susun “MP” yang terletak di daerah Jakarta Utara ini terdiri dari 3 *tower* Rumah Susun hunian dengan total 1.499 Satuan Rumah Susun, ditambah 30 unit rumah toko 3 lantai. Proses serah terima unit-unit di kawasan Rumah Susun “MP” kepada pembeli yang dimulai sejak Februari 2006 pada waktu itu, dapat dikatakan berjalan lancar, dan dianggap sudah selesai 100% pada akhir Desember 2006. Penyerah-terimaan unit-unit di kawasan Rumah Susun “MP” kepada Pembeli dilaksanakan oleh “PT I” yang ditunjuk oleh Pengembang Rumah Susun “MP” menjadi pengelola Rumah Susun mewakili Pengembang yang bertindak sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara sebelum Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya terbentuk.

Masalah justru muncul setelah sertipikat HMSRS terbit, karena ternyata luas satuan rumah susun yang tercantum di dalam Sertipikat berbeda cukup jauh dengan luas satuan rumah susun yang tercantum di dalam PPJB. Hampir semua Pembeli pada awalnya menanyakan dan bahkan memprotes masalah ini. Tetapi, dengan penjelasan, pendekatan, juga ketegasan, masalah ini akhirnya bisa diselesaikan oleh pengelola dan diterima oleh sebagian besar para pembeli satuan rumah susun.

Dari sebagian kecil Pembeli Satuan Rumah Susun yang tidak mau menerima kenyataan sebagaimana yang dijelaskan oleh Pengelola, terdapat 2 orang yang melayangkan gugatan kepada Pengembang ke Pengadilan Negeri. Inti materi gugatan adalah mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi atas perbedaan luas unit yang tercantum di dalam PPJB dan luas unit yang tercantum di dalam sertipikat HMSRS, dan Pengembang telah melakukan wanprestasi. Dari 2 gugatan itu, pada saat ini, tinggal 1 kasus yang perkaranya masih berlanjut, dan akan dibahas di bawah ini (yang akan diuraikan di sini hanya mengenai perbedaan luas Satuan Rumah Susun, sedangkan, mengenai perbedaan luas rumah kantor tidak akan disebut di sini).

Singkat duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

- Pembeli/penggugat membeli 1 unit Satuan Rumah Susun di kawasan Rumah Susun “MP” salah satu *tower* Rumah Susun dengan harga Rp. 545.282.100,- untuk luas net 86,30 m<sup>2</sup> sebagaimana yang tercantum di dalam PPJB tertanggal 21 Oktober 2003.
- Untuk 1 unit Satuan Rumah Susun tersebut, Pembeli/penggugat telah menerima 2 sertipikat HMSRS: No. 3933/III/A tanggal 3 Januari 2005 dengan gambar denah No. 1198/2004 tanggal 31 Desember 2004 luas 34,32 m<sup>2</sup>; dan No. 3934/III/A tanggal 3 Januari 2005 dengan gambar denah No. 1199/2004 tanggal 31 Desember 2004 luas 34,32 m<sup>2</sup>; sehingga total luas 1 unit Satuan Rumah Susun yang dibeli Pembeli/penggugat menurut luas yang tercantum di 2 sertipikat HMSRS adalah 68,64 m<sup>2</sup>.
- Dengan demikian terdapat selisih luas antara luas net Satuan Rumah Susun yang dicantumkan di dalam PPJB dan total luas Satuan Rumah Susun yang tercantum di dalam 2 sertipikat Satuan Rumah Susun sebesar 17,66 m<sup>2</sup>.
- Kelebihan pembayaran yang telah dilakukan/kerugian yang telah dialami Pembeli/penggugat akibat selisih luas tersebut, menurut hitungan Pembeli/penggugat adalah sebesar Rp. 111.583.799, yaitu hasil dari perhitungan 17,66 m<sup>2</sup> X (Rp.545.282.100 -yaitu harga Satuan Rumah Susun- : 86,30 m<sup>2</sup> -yaitu luas net dalam PPJB yang diperhitungkan sebagai dasar perhitungan harga jual Satuan Rumah Susun waktu Pembeli/penggugat membeli Satuan Rumah Susun-).
- Pembeli/penggugat telah berulang kali meminta Pengembang/tergugat untuk mengembalikan kelebihan pembayaran akibat selisih luas tersebut, terakhir melalui surat tertanggal 12 Juli 2006, tetapi sampai batas waktu somasi yang disampaikan, yaitu sampai dengan tanggal 20 Juli 2006, Pengembang/tergugat belum juga memenuhi permintaan Pembeli/penggugat.
- Sehingga menurut Pembeli/penggugat, sudah nyata bahwa Pengembang/tergugat telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian kepada Pembeli/penggugat, dan menuntut ganti kerugian serta pengembalian kelebihan pembayaran yang didasarkan pada selisih luas.
- Pengembang/tergugat menyatakan perbedaan ukuran luas fisik Satuan Rumah

Susun yang tertera dalam PPJB dengan di sertipikat, dikarenakan ada area yang merupakan bagian perseorangan tidak tergambar atau terhitung secara eksplisit di sertipikat seluas 13,50 m<sup>2</sup>, dimana area tersebut merupakan bagian yang menyatu atau tidak dapat dipisahkan dari Satuan Rumah Susun yang dibeli oleh Pembeli/penggugat, dimana area tersebut terdapat di dalam ruangan hunian Satuan Rumah Susun Pembeli/penggugat, sehingga Pembeli/penggugat dapat memanfaatkan dan/atau mempergunakan area tersebut secara langsung.

- Dengan demikian, menurut Pengembang/tergugat, luas keseluruhan dalam ke-2 sertipikat tersebut adalah 68,64 m<sup>2</sup> ditambah bagian perseorangan yang tidak tergambar atau terhitung secara eksplisit di sertipikat seluas 13,50 m<sup>2</sup> sama dengan 82,14 m<sup>2</sup>. Jadi, perbedaan luas hanya sebesar 4,16 m<sup>2</sup> (86,30 m<sup>2</sup> dikurangi 82,14 m<sup>2</sup>).
- Karena selisih luas 4,16 m<sup>2</sup> tersebut masih di bawah batas toleransi selisih luas 5% (= 4,315 m<sup>2</sup>) sebagaimana yang diatur dalam PPJB, maka Pembeli/penggugat tidak dapat menuntut selisih luas tersebut. (Ketentuan dalam PPJB pasal 2 angka 2.5 yang ditanda-tangani oleh Pembeli/penggugat dan Pengembang/tergugat menyebutkan bahwa “Luas Sarusun adalah luas yang tertera dalam Sertipikat Sarusun dan apabila terdapat perbedaan luas dengan hasil pengukuran resmi dari instansi yang berwenang sampai batas toleransi 5%, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim/tuntutan apapun juga.”)
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara ini telah memberikan putusan menolak seluruh gugatan Pembeli/penggugat, sebagaimana ternyata dari turunan putusan perkara perdata dalam tingkat pertama dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 April 2007 Nomor 358/PDT.G/2006/PN.JKT.PST. (*Copy* putusan Pengadilan Negeri Nomor 358/PDT.G/2006/PN.JKT.PST tanggal 23 April 2007 dilampirkan di sini.)

Pembeli/penggugat mengajukan banding pada tanggal 2 Mei 2007 dengan register No. 61/SRT.PDT.BDG/2007/PN.JKT.PST. Pengadilan Tinggi telah memutuskan perkara ini pada tanggal 22 April 2009 dengan No. 673/PDT/2008/PT DKI, yaitu menguatkan keputusan Pengadilan Negeri dan member “kemenangan” bagi

Pengembang/tergugat. (*Copy* putusan tidak dilampirkan di sini, karena turunan putusan perkara dari Pengadilan Tinggi ini, sampai saat ini belum diambil oleh bagian legal Pengembang “A”).

Menurut informasi yang dari Bapak (PH), *General Manager Legal* bagian Litigasi dari Pengembang “A”, Pembeli/penggugat masih tidak puas dengan 2 kali kekalahannya di tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, dan masih ingin melanjutkan perkara dengan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.

Selisih luas fisik satuan rumah susun yang tertera dalam PPJB dengan di sertipikat, yang menurut penjelasan Pengembang dikarenakan ada area yang merupakan bagian perseorangan tidak tergambar atau terhitung secara eksplisit di sertipikat seluas 13,50 m<sup>2</sup>, dimana area tersebut merupakan bagian yang menyatu atau tidak dapat dipisahkan dari satuan rumah susun yang dibeli oleh Pembeli, dimana area tersebut terdapat di dalam ruangan hunian Satuan Rumah Susun Pembeli, sehingga Pembeli dapat memanfaatkan dan/atau mempergunakan area tersebut secara langsung, adalah area teras dari Satuan Rumah Susun Pembeli yang bersangkutan yang dipakai untuk penempatan *outdoor Air Conditioner*.

Pada waktu Pengembang melakukan penjualan satuan rumah susun, luas area teras ini diperhitungkan termasuk dalam harga jual. Begitu pula pada gambar pertelaan, area teras ini diberi warna kuning dan diperhitungkan sebagai luasan yang akan diterbitkan dalam sertipikat satuan rumah susun nantinya. Tetapi, karena penghubung dari dalam ruangan satuan rumah susun ke teras adalah jendela dan bukan pintu, maka BPN tidak menyetujui pertelaan area teras tersebut sebagai bagian dari satuan rumah susun yang akan diterbitkan sertipikat HMSRSnya, melainkan dijadikan bagian bersama. Sehingga, area teras tersebut tidak diperhitungkan dalam sertipikat HMSRS.

Dari segi pemanfaatan dan penggunaan area teras tersebut, karena untuk menuju dan sampai ke area teras tersebut haruslah melalui ruangan di dalam satuan rumah susun pemilik yang bersangkutan, kecuali dengan menggunakan pergola dari luar

bangunan rumah susun, maka menjadikan area teras tersebut sebagai bagian bersama, menurut Penulis, tidaklah tepat, karena area teras tersebut tidak berguna bagi pemilik atau penghuni lain dari rumah susun tersebut, kecuali bagi si pemilik/penghuni satuan rumah susun dimana area teras tersebut berada. Walaupun akses ke area teras tersebut bukan dalam bentuk pintu melainkan jendela, tetap saja area teras tersebut hanya bisa diakses untuk dimanfaatkan oleh pemilik/penghuni satuan rumah susun untuk meletakkan *ourdoor Air Codition* milik pemilik/penghuni satuan rumah susun bersangkutan. Di samping itu, area teras ini jelas bukan berupa ruang untuk umum, ruang tangga, *lift*, selasar, yang harus mempunyai ukuran yang mempunyai persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan, sebagaimana yang disebutkan pasal 20 Peraturan Pemerintah Rumah Susun.

Mengenai mengapa antara ruang dalam satuan rumah susun dan teras tersebut hanya dipasang akses dalam bentuk jendela dan bukan pintu, apakah sejak gambar di perencanaannya memang jendela, atautkah awalnya pintu tetapi karena alasan optimalisasi maka dirubah menjadi jendela, sudah tidak ada yang dapat menjawab atau ingat persisnya.

Yang pasti, sejak adanya kasus mengenai selisih luas di Rumah Susun “MP” ini, ketentuan di dalam PPJB standar yang dibuat Pengembang mengenai batas toleransi selisih luas Satuan Rumah Susun di PPJB dan di sertipikat ini dihapuskan, tidak pernah digunakan lagi di proyek-proyek rumah susun lain yang dikembangkan oleh Pengembang “A”.

Ketentuan dalam PPJB yang digunakan sekarang ini adalah bahwa yang dimaksud dengan luas satuan rumah susun adalah luas yang tertera dalam sertipikat HMSRS dan apabila terdapat perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam PPJB

dengan luas dalam sertipikat HMSRS, maka kedua pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.

Namun, seandainya saja pembangunan rumah susun mengikuti dengan tertib tahapan dan pengaturan dalam membangun rumah susun, sebagaimana yang ditentukan dalam UU No. 16/1985 maupun peraturan pelaksanaannya, maka tentunya mengenai selisih luas ini dapat dihindari terjadinya. Yang ditentukan oleh pasal 30 PP No. 4/1988, bahwa salah satu persyaratan yang harus dilampirkan di dalam mengajukan IMB adalah gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun, dan bahwa rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan IMB dari Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya. Bila pembangunan rumah susun sudah sesuai dengan IMB, maka tentunya dari pengesahan pertelaan, dibuat akta pemisahan, sampai terbitnya sertipikat HMSRS atas nama Pengembang, lalu sertipikat HMSRS atas nama Pembeli setelah Akta Jual Beli, mengacu pada gambar pertelaan yang sama dari proses awal sampai akhir, tentunya tidak akan muncul luas yang berbeda.

Dari sisi pembeli, masalah luas ini akan terkait dengan NPP yang sangat penting bagi Pemilik/penghuni satuan rumah susun karena NPP juga menjadi dasar untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Masalah lainnya yang juga terjadi di Rumah Susun "MP" ini adalah adanya kelompok Pembeli yang kini telah menjadi pemilik satuan rumah susun dan/atau penghuni yang vokal dan sangat berambisi menjadi pengurus Perhimpunan Penghuni, yang menamakan kelompok mereka dengan 'Tim 9'. Namun, cara-cara yang digunakan oleh Tim 9 dalam memprovokasi pemilik/penghuni lainnya, kadang dengan kasar, sehingga banyak juga pemilik/penghuni yang merasa terganggu dengan aktivitas mereka. Tujuan Tim 9 ini adalah menjadi Pengurus Perhimpunan Penghuni. Sehingga ketika pengelola "PT I" sebagai wakil

Pengembang yang bertindak sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara membantu penyiapan untuk terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya, selalu mendapat tentangan dan gangguan dari Tim 9 ini. Bahkan, ketika Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “MP” sudah berhasil dibentuk pada 5 Januari 2007, Tim 9 juga membentuk Perhimpunan Penghuni Tandingan. Mereka juga mengajukan pengesahan Perhimpunan Penghuni tandingan yang dibentuknya sebagai badan hukum ke Gubernur DKI Jakarta, tetapi tentunya tidak dikabulkan oleh Gubernur. Namun, Tim 9 ini pada akhirnya bubar dan menghilang dengan sendirinya.

### **2.3.3 Pengelolaan Rumah Susun “C” di Jakarta Utara**

Lingkungan Rumah Susun “C” terdiri dari 93 unit rumah tinggal 2 lantai (*Garden House*), 73 unit rumah toko (*Ruko*), 5 *tower* Rumah Susun untuk hunian -dengan jumlah 892 Satuan Rumah Susun-, dan 2 *tower* Rumah Susun untuk perkantoran (*Boutique Office*). Penyelesaian pembangunan bertahap, karena itu serah-terima unit-unit dari Pengembang kepada Pembeli juga dijadwalkan bertahap, sesuai jadwal penyelesaian pembangunan. Untuk melakukan serah terima unit-unit kepada Pembeli, Pengembang mengkaryakan tim internal yang berada dalam struktur organisasi perusahaan pengembang, yang sekaligus bertindak sebagai pengelola sementara kawasan Rumah Susun “C” sebelum Perhimpunan Penghuni terbentuk. Serah terima unit-unit kepada Pembeli dilaksanakan mulai Agustus 2006 untuk *Garden House* dan *Ruko*, mulai 15 Mei 2007 untuk Rumah Susun hunian.

Sekarang ini, menggantikan tim internal, kawasan Rumah Susun “C” dikelola oleh “PT I” yang ditunjuk oleh Pengembang Rumah Susun “C” menjadi pengelola Rumah Susun mewakili Pengembang yang bertindak sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara sebelum Perhimpunan Penghuni terbentuk. “PT I” baru ditunjuk sebagai pengelola sementara kawasan Rumah Susun “C” pada 2 April 2007, yaitu sekitar 8 bulan setelah serah terima kepada pembeli *Garden House* dan *Ruko* dimulai dan dilaksanakan oleh tim internal. Sehingga sebenarnya,



ketika “PT I” masuk dan meneruskan pengelolaan di Rumah Susun “C”, sudah ada benih-benih ketidak-puasan dari para pembeli *Garden House* dan Ruko yang merasa proses penyerahan unitnya kurang ditangani dengan baik.

Untuk 2 *tower Boutique Office*, ada perjanjian tersendiri antara Pengembang/penjual dengan Pembeli, termasuk mengenai pengelolaan *tower*nya, karena penjualan dilakukan per *tower*, bukan penjualan eceran per Satuan Rumah Susun. Jadi, total keseluruhan unit di kawasan Rumah Susun “C” yang berada di bawah pengelolaan “PT I” adalah 1.058 unit -dari *Garden House* dan Ruko, dan 5 *tower* Rumah Susun hunian-, ditambah 2 unit *Boutique Office* (setiap *tower Boutique Office* dianggap 1 unit) dengan perlakuan pengelolaan yang agak berbeda/khusus.

Dari Data per akhir Mei 2009 mengenai jumlah unit yang sudah diserahkan dan dihuni adalah seperti tabel di bawah ini:

Nama Produk	Jumlah Unit	Diserah- terimakan (unit)	Dihuni (unit)
<i>Garden House</i>	93	73	23
Ruko	73	71	66
5 <i>Tower</i> hunian	892	725	312
Total	1.058	869 + 54 unit telah diterimakan secara otomatis	401
Unit belum terjual (dari 5 <i>tower</i> hunian)	(29)		

Dari data di atas dapat dilihat bahwa sampai dengan Mei 2009, hampir 3 tahun sejak pertama kali serah-terima unit dari Pengembang kepada Pembeli di kawasan Rumah Susun “C” ini dilakukan, total unit yang berhasil diserahkan-terimakan kepada Pembeli baru mencapai 84,45% dari total seluruh unit yang telah terjual, atau dengan memperhitungkan yang telah diserahkan-terimakan secara otomatis menjadi sekitar 89,70%. Penyelesaian keseluruhan proses serah-terima yang lambat ini memang merupakan salah satu konsekuensi dari proses serah terima yang dilakukan secara bertahap mengikuti waktu penyelesaian pembangunan. Keseluruhan pembangunan, menurut versi Pengembang, sudah selesai pada akhir

Desember 2007. Tetapi, walaupun sudah lebih dari 1 tahun sejak pembangunan selesai dilakukan, masih ada 106 unit dari seluruh jumlah unit terjual yang belum berhasil diserahkan-terimakan kepada Pembeli.

Menurut ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengembang akan menyerahkan unit secara fisik kepada Pembeli pada saat pembangunan telah selesai dan Pembeli wajib menerima penyerahan tersebut. Bila dalam waktu 7 hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah-terima unit, pembeli tidak datang dan/atau tidak menanda-tangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka Pembeli dianggap menyetujui bahwa penyerahan unit telah dilakukan pada hari ke-7 setelah tanggal pemberitahuan untuk serah-terima unit tersebut disampaikan kepada Pembeli (yang cukup dibuktikan oleh bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk serah terima). Dengan mematuhi ketentuan tersebut, maka seharusnya seluruh proses serah terima sudah bisa diselesaikan paling tidak pada akhir Juli 2008.

Beberapa faktor yang menyebabkan Pembeli di kawasan Rumah Susun “C” ini belum mau menandatangani Berita Acara Serah Terima unit yang dibelinya, antara lain:

- Pembeli adalah *investor*, yang membeli unit lebih untuk tujuan investasi dan bukan untuk ditempati sendiri.  
Pembeli yang masuk dalam kategori *investor* ini, sebisa mungkin akan mencari alasan untuk melakukan serah terima unit kalau ia sudah mendapatkan pembeli atau penyewa unitnya. Maksudnya, tentunya untuk menghindari kewajiban pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan, tagihan listrik dan air (paling tidak untuk biaya abodemennya, bila belum ada pemakaian), yang menurut ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, terhitung mulai tanggal serah-terima unit, pembayaran-pembayaran tersebut sudah menjadi beban yang wajib dibayar olehnya.
- Definisi selesainya pembangunan menurut versi Pengembang (dalam hal ini, divisi proyek) sering berbeda dengan versi Pembeli.

Berpegang pada yang akan diserahkan-terimakan kepada Pembeli adalah fisik unit, maka ketika pada suatu *tower* Rumah Susun (yang kalau dilihat dari luar, secara fasadnya, *tower* tersebut sudah tertutup semua dindingnya dari lantai bawah sampai lantai paling atas, sudah terlihat rapi dan selesai dari luarnya) ada lantai yang unit-unitnya sudah selesai dikerjakan (maksudnya kalau Pembeli menerima penyerahan unit di lantai tersebut, unit tersebut bisa langsung ditempati), maka unit pada lantai tersebut sudah masuk definisi selesai menurut Pengembang, dan dapat diserahkan-terimakan kepada Pembeli. Sedangkan menurut versi Pembeli, karena sejak tanggal ia menanda-tangani Berita Acara Serah Terima, ia sudah berkewajiban membayar semua beban, termasuk Iuran Pengelolaan Lingkungan, maka ia tentu berpendapat definisi selesainya pembangunan adalah termasuk selesainya pembangunan lingkungan Rumah Susun, selesai dan dapat digunakannya fasilitas-fasilitas yang dulu telah dijanjikan oleh Pengembang pada waktu pemasaran dahulu.

Serah-terima bertahap dalam 1 lingkungan Rumah Susun yang sudah dimulai pada waktu masih ada *tower-tower* lainnya dalam lingkungan Rumah Susun tersebut yang masih diselesaikan pembangunannya, sering memperlihatkan lingkungan masih dalam suasana “proyek” tentunya kurang menyenangkan bagi Pembeli yang datang untuk melakukan serah-terima. Dalam kondisi seperti ini biasanya fasilitas kolam renang yang paling banyak diharapkan Pembeli sudah dapat digunakan pada waktu ia menerima penyerahan unitnya juga belum dapat dipenuhi.

Serah terima unit yang seperti tersebut di atas, biasanya dilakukan pengembang untuk mengejar tanggal mulainya serah terima yang disebut dalam PPJB, sehingga dapat diumumkan dan diiklankan bahwa serah terima unit telah dapat dilakukan tepat waktu, sehingga selanjutnya Pengembang terhindar dari ketentuan mengenai denda keterlambatan penyelesaian pembangunan.

Hal-hal seperti ini yang umumnya menjadi alasan Pembeli yang tidak mau menanda-tangani Berita Acara Serah Terima dahulu, disamping, tidak semua Pembeli termasuk tipe yang hanya mau menerima saja, sangat banyak Pembeli yang termasuk kategori orang sangat teliti dan mengharapkan kesempurnaan menurut penilaiannya.

- Serah Terima Otomatis (yaitu serah terima yang dilakukan pada hari ke-7 setelah tanggal pemberitahuan untuk serah-terima unit disampaikan kepada Pembeli, karena dalam waktu 7 hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut, pembeli tidak datang dan/atau tidak menanda-tangani Berita Acara Serah Terima) pada kenyataannya sulit dilaksanakan.

Alasan yang sering diajukan oleh Pembeli yang tidak mau menerima penyerahan unit, karena unit dianggap belum layak untuk diserahkan. Berita Acara Serah Terima tidak mau ditanda-tanganinya kalau permintaan perbaikan-perbaikan atas unitnya belum diselesaikan. Ketika permintaan perbaikan dalam daftar yang disampaikannya itu sudah diselesaikan, ia membuat lagi daftar permintaan perbaikan lainnya, sampai berkali-kali. Belum lagi, Pembeli yang super teliti dan mengharapkan unit yang dibelinya diterima dengan kondisi sangat sempurna, biasanya juga menghadapi pengelola selalu dengan muka kancang dan nada suara tinggi. Dalam hal ini, pengelola memang harus berpandai-pandai mengambil hati sekaligus tegas sejak awalnya kepada Pembeli. Pada kenyataannya, pengelola sering tampak kurang berani mengambil keputusan menerapkan Serah Terima Otomatis. Penekanan supaya aturan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengenai Serah Terima Otomatis dijalankan lebih sering datang dari pimpinan perusahaan Pengembang.

Permasalahan muncul ketika Badan Pengelola (sementara Rumah Susun “C” mengumumkan tentang kenaikan tarif Iuran Pemeliharaan Lingkungan (selanjutnya akan disebut “IPL”), dengan alasan adanya peningkatan biaya pemeliharaan dan barang-barang pendukung operasional dan defisit tagihan listrik Perusahaan Listrik Negara.

Beberapa penghuni, kemudian berinisiatif mengumpulkan tanda tangan penghuni lainnya untuk menyatakan keberatan atas kenaikan IPL, lalu mengirimkan wakilnya untuk mengadakan pertemuan dengan Badan Pengelola. Beberapa penghuni yang menjadi pelopor penolakan kenaikan IPL ini membentuk Paguyuban/Perhimpunan Pengurus Sementara Rumah Susun “C” (selanjutnya, penyebutannya di sini akan disingkat “Paguyuban”), dan menyatakan sebagai

pihak yang diperlakukan sewenang-wenang secara sepihak oleh Badan Pengelola yang akan menaikkan IPL tanpa negosiasi dahulu dengan penghuni, serta mengikrarkan diri untuk memperjuangkan hak dan kewajiban para penghuni.

Beberapa kali pertemuan antara Badan Pengelola dan Paguyuban dilakukan, untuk membahas mengenai kenaikan IPL ini. Badan Pengelola mempertahankan perlunya IPL dinaikkan karena kondisi keuangan defisit, dan keputusan untuk menaikkan IPL dengan terpaksa diambil Badan Pengelola, semata demi kepentingan bersama seluruh penghuni juga.

Paguyuban menyatakan bersedia membayar kenaikan IPL, asalkan Badan Pengelola bisa menunjukkan bukti keadaan keuangan yang defisit tersebut, yaitu dengan memberikan *hard copy* data akunting/keuangan Badan Pengelola untuk dapat diperiksa terlebih dahulu oleh Paguyuban. Pertentangan dari Paguyuban makin meruncing, karena Badan Pengelola tidak bersedia memberikan *hard copy* data/laporan keungan kepada Paguyuban, yang diasumsikan oleh Paguyuban bahwa Badan Pengelola tidak bersikap transparan.

Sebaliknya, Badan Pengelola hanya bersedia menempelkan Laporan Laba Rugi 1 tahun terakhir di papan pengumuman *lobby* semua *tower* rumah susun “C”, sehingga dapat dilihat oleh semua penghuni, dan dengan demikian Badan Pengelola berpendapat itu sudah sangat transparan.

Alasan yang dikemukakan oleh Badan Pengelola untuk tidak bersedia memberikan *hard copy* data/laporan keungan kepada Paguyuban, karena mengingat status kepengelolaan rumah susun “C”, selama belum terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, masih merupakan tanggung jawab Pengembang “A” yang bertindak sebagai perhimpunan penghuni rumah susun sementara.

Pertemuan yang telah dilakukan berkali-kali tidak pernah mencapai kata sepakat, karena masing-masing Badan Pengelola dan Paguyuban bertahan dengan

pendapatnya. Sementara pertemuan-pertemuan masih berlangsung, Paguyuban menghimbau anggotanya untuk tetap membayar IPL dengan harga lama.

Setelah 3 bulan persoalan tidak mencapai titik temu antara Badan Pengelola dan Paguyuban, maka Badan Pengelola kembali mengedarkan surat pemberitahuan yang menegaskan bagi penghuni yang tidak melakukan ketentuan mengenai kenaikan IPL yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola, akan dikenakan sanksi sesuai tata tertib yang berlaku, termasuk di dalamnya pemutusan fasilitas listrik dan air bersih.

Per pertengahan Juni 2009, Paguyuban mengklaim ada lebih dari 400 penghuni rumah susun “C” yang tergabung dan menjadi anggota Paguyuban (dengan melihat tabel serah terima di atas, berarti seluruh penghuni diklaim oleh Paguyuban sebagai anggotanya). Tetapi, info dari Bapak (RU), *Apartment Manager* (Badan Pengelola) rumah susun “C”, ada 327 penghuni satuan rumah susun yang sudah membayar dengan harga baru. Mengingat yang membayar lebih lancar tagihan IPL, umumnya adalah yang sudah menghuni, maka dapat dikatakan ada juga anggota Paguyuban yang tidak mengikuti keinginan Paguyubannya dan malah taat pada ketentuan Badan Pengelola. Data ini pula yang membuat Badan Pengelola lebih berani mengeluarkan surat pemberitahuan terakhir untuk mulai melakukan tindakan pada penghuni yang tidak mengikuti ketentuan harga baru IPL. (Beberapa *copy* surat-menyurat antara Badan Pengelola dan Paguyuban dilampirkan di sini).

Di dalam salah satu surat tanggapan Paguyuban yang ditujukan kepada seluruh penghuni untuk mendukung apa yang diperjuangkan oleh Paguyuban menolak kenaikan IPL, disebutkan peraturan-peraturan yang menurut pandangan Paguyuban menguatkan dan menjadi landasan hak tuntutan mereka, yaitu:

- PP No. 4/1988 pasal 57 ayat (4), bahwa penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

- Lampiran Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 angka 5.2, bahwa Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.
- PP No. 4/1988 pasal 67, bahwa penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Dengan mengutip pasal-pasal tersebut di atas, Paguyuban hendak menegaskan:

- bahwa rumah susun “C” sebenarnya sudah memiliki perhimpunan penghuni, yaitu Paguyuban, dan Pengembang, sebagai pengurus perhimpunan sementara, yang saat ini diwakili oleh Badan Pengelola, berkewajiban membantu penyiapan terbentuknya Paguyuban menjadi perhimpunan penghuni sebenarnya dalam waktu secepatnya, dan dengan demikian tidak sepatasnya Badan Pengelola bertentangan dengan keinginan Paguyuban yang merupakan pengurus dari perhimpunan penghuni yang sebenarnya.
- bahwa anggota Paguyuban sebenarnya telah sangat kooperatif dan menjalankan kewajiban yang sebenarnya belum menjadi kewajibannya, karena menurut Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 untuk tahun pertama, terhitung sejak tanggal penyerahan satuan rumah susun kepada pembeli, iuran tersebut belum perlu dibayar.
- Dan bila disampaikan oleh Badan Pengelola keuangan pengelolaan mengalami defisit, sebenarnya itu masih menjadi tanggung jawab yang harus dipikul oleh Pengembang sebagai yang wajib mengelola rumah susun yang dibangunnya dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun

sejak terbentuknya perhimpunan penghuni. Paguyuban dalam hal ini, sekali lagi telah sangat kooperatif dengan telah bersedia membayar IPL dengan harga lama, dan berusaha membahas bersama mencari jalan keluar bersama Badan Pengelola untuk mengatasi defisit keuangan tersebut.

## **2.4. ANALISA PERMASALAHAN HUKUM**

### **2.4.1 Analisa Permasalahan Proses Pembangunan Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”**

Semua surat izin/rekomendasi dari proses tahapan-tahapan sidang TPAK, TPKB, TPIB, Analisa mengenai Dampak Lingkungan, menjadi syarat yang harus dipenuhi untuk dapat diterbitkannya IMB.

Untuk lulus dari proses-proses sidang TPAK, TPKB, dan TPIB, bila berjalan lancar, dalam arti rekomendasi hasil setiap sidang tidak memerlukan beberapa kali perbaikan sehingga perlu dilakukan beberapa kali sidang sebelum dinyatakan lulus, memerlukan waktu 3 sampai 6 bulan. (padahal menurut Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85 Tahun 2006 pasal 7, waktu penyelesaian izin pendahuluan pondasi dan izin pendahuluan struktur menyeluruh yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan masing-masing 8 hari kerja sejak retribusi dibayar oleh pemohon. Sedangkan, waktu penyelesaian penerbitan IMB untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 8 lantai, paling lama 40 hari kerja sejak retribusi dibayar oleh pemohon). Belum lagi sidang Analisa mengenai Dampak Lingkungan, yang karena biasanya cukup lama prosesnya, dijalankan paralel dengan pengajuan permohonan IMB. Yang penting, sebelum IMB nanti diterbitkan, Pengembang sudah mengantongi izin persyaratan mengenai dampak lingkungan.

Masalah waktu pengurusan perizinan yang cukup lama, tentunya tidak menguntungkan menurut perhitungan bisnis Pengembang. Oleh karena itu, seperti telah penulis sampaikan di atas, Bapak (PC), Direktur Proyek dari Pengembang



“A” mengatakan, rekomendasi dari sidang-sidang TPAK, TPKB, TPIB diiyakan saja, supaya perolehan perizinan menjadi lebih cepat.

Umumnya penjualan perdana dilakukan Pengembang “A” pada saat setelah lulus sidang TPAK. Pada saat ini, karena pembangunan rumah susun, menurut hasil pemeriksaan atas gambar rencana, sudah memenuhi persyaratan dari segi arsitektur gedung dan kota dimana rumah susun dibangun, sudah disetujui gambar denah lantai per lantai dari rumah susun, satuan rumah susun-satuan rumah susun dan bagian-bagian dari rumah susun dan masing-masing peruntukannya, maka brosur dapat dicetak dan Pengembang “A” sudah bisa menjual apa yang ditampilkan di brosur.

Pada saat pembangunan rumah susun sedang berlangsung, sering terjadi perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pengembang. Untuk ini prosesnya seharusnya dengan melakukan revisi IMB, dan menurut Bapak (DH), Konsultan Perizinan yang banyak mengurus perizinan pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”, seharusnya proses perizinan dimulai dari awal kembali, maksudnya sidang-sidang TPAK, TPKB, TPIB, dan seterusnya diulang lagi. Tetapi, kenyataannya di lapangan, tidaklah demikian. Revisi IMB biasanya bisa dilakukan oleh Konsultan perizinan dengan pendekatan-pendekatan kepada instansi terkait, tanpa harus mengulang proses sidang-sidang lagi.

Mengenai IPB yang harus diperoleh izinnnya sebelum rumah susun digunakan, karena sekarang yang sering dilakukan oleh Pengembang “A” adalah serah terima fisik satuan rumah susun secara bertahap kepada pembeli, maka biasanya Pengembang “A” memanfaatkan proses IPB pendahuluan dahulu, sebelum pengajuan proses IPB definitif. Proses pengurusan perolehan IPB sementara dilakukan Pengembang “A” pada waktu yang bersamaan dengan proses serah terima fisik satuan rumah susun kepada Pembeli mulai dilakukan secara bertahap, setelah pembangunan rumah susun atau sebagian blok/*tower* rumah susun dimana terdapat satuan rumah susun yang akan diserahkan-terimakan kepada pembeli, menurut penilaian Pengembang “A” sudah selesai.

Dengan telah diserah-terimaknya fisik satuan rumah susun kepada Pembeli, maka Pembeli sudah dapat memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan untuk dihuni, termasuk oleh Pembeli yang belum lunas angsuran pembayaran satuan rumah susunya (umumnya dipakai sebagai batasan, jika pembayaran sudah mencapai 50% dari seluruh harga satuan rumah susun) dengan pinjam pakai. Jadi, pada saat Rumah Susun sudah mulai ada penghuninya, alih-alih Rumah Susun sudah mendapatkan izin layak huni, IPBnya saja baru IPB pendahuluan/ sementara yang diurus perolehannya.

Dalam hal tersebut di atas, ada ketentuan penting dalam UU No. 16/1985 yang telah diabaikan oleh Pengembang "A", yaitu ketentuan pasal 18 UU No. 16/1985 bahwa untuk dapat dihuni, rumah susun yang bersangkutan harus sudah memiliki izin kelayakan untuk dihuni terlebih dahulu, ketentuan mana dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman, serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya. Pentingnya ketentuan ini, sampai bagi pelanggar yang sengaja melanggar ketentuan ini diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 tahun atau denda setingg-tingginya Rp. 100.000.000, dan perbuatan pelanggaran ketentuan tersebut termasuk kejahatan.

Di sini diperlukan ketegasan tindakan dari instansi Pemerintah Daerah yang berwenang dan bertanggung jawab atas pengaturan dan pengawasan pembangunan rumah susun di daerahnya. Indikasinya bisa dengan mudah dilihat, yaitu apabila rumah susun diserah-terimakan secara bertahap, patut dicurigai masalah IPB, maupun Izin Layak Huninya.

Pemeriksaan ke lapangan pasti mudah dilakukan oleh instansi terkait, karena umumnya saat mulainya serah terima fisik kepada Pembeli akan diiklankan oleh Pengembang di surat kabar atau media lainnya, sebagai wujud kebanggaan Pengembang yang telah dapat menyerahkan satuan rumah susun sesuai waktu yang dijanjikan pada waktu pemasaran, dan promosi untuk pembangunan rumah susun berikutnya.

Proses pembuatan pertelaan untuk mendapat pengesahan dari Gubernur DKI Jakarta, oleh Pengembang "A" biasanya dimulai setelah rumah susun selesai dibangun. Untuk pengesahan pertelaan oleh Gubernur DKI Jakarta, diperlukan dokumen pendukung lainnya, yaitu: sertipikat induk atas tanah dimana rumah susun dibangun, IMB dan IPB, serta fisik lapangan sudah sesuai dengan IMB. Walaupun fisik lapangan baru sebagian blok yang selesai, maka NPP diikat/dipastikan dahulu tidak akan berubah lagi.

Yang perlu mendapat perhatian dalam hal pembuatan pertelaan di sini, adalah masalah area-area yang dapat disertipikatkan dan area-area yang akan dijadikan bagian bersama dari rumah susun. Dalam bahasa sehari-hari digunakan istilah area mana yang bisa di"kuning"kan, untuk menunjukkan area yang dapat disertipikatkan dan area mana yang akan menjadi area "merah", untuk menunjukkan area yang akan dihaki bersama. Di sini, biasanya pengembang akan mencari lagi semaksimalnya area yang dapat dikuningkan, terutama jika area dimaksud terletak di daerah strategis yang memiliki nilai komersial.

Obyek perjanjian jual-beli yang diikat di dalam PPJB hanya menyebutkan di *tower*/blok mana, di lantai berapa, dan nomor satuan rumah susunnya berada. Sejak awal pembeli tidak pernah tahu berapa NPPnya, tidak pernah tahu apa area mana yang menjadi tanah bersama, area mana yang merupakan bagian bersama, area mana yang akan menjadi area parkir, dan lain lainnya. Dari brosur pembeli hanya mengetahui fasilitas yang akan ada dan dapat dinikmatinya nanti ketika ia sudah menjadi penghuni rumah susun, seperti misalnya kolam renang, *fitness center*, dan fasilitas lainnya yang tercantum di brosur. Tetapi, apakah area yang akan dijadikan *fitness center* tersebut nantinya akan menjadi area merah atau kuning di pertelaannya, itu tidak diketahui oleh pembeli. Apakah semua persyaratan yang ditentukan didalam Rencana Tata Letak Bangunan sewaktu pengurusan IMB awal dilakukan dipenuhi seluruhnya, tidak diketahui oleh pembeli.

Mengamati kasus penyegehan dan penghentian pembangunan rumah susun “K” di Jakarta Selatan oleh Dinas Penataan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta, dengan alasan Pengembang “A” belum memiliki IMB, penulis melihat memang sejak awal dari tanggal terbitnya proses perizinan, sudah kelihatan proses pengurusan perizinan tidak sesuai dengan yang seharusnya dilakukan dalam pengurusan perizinan pembangunan rumah susun. Proses persidangan TPAK dan TPKB, sudah dapat dilalui sebelum terbitnya SIPPT, *advice planning*, dan Blok Plan.

Namun, merujuk pada surat dari Menpera kepada Gubernur DKI Jakarta, dalam hal pembangunan rusunami, masalah perizinan yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan disadari terjadinya dalam rangka semangat mensukseskan program pemerintah dalam pembangunan 1.000 menara rumah susun sederhana di kawasan perkotaan.

Dengan demikian, dalam hal ini, di satu sisi memang jelas Pengembang “A” telah melakukan hal yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi di lain sisi, Pengembang “A” melakukan hal tersebut dikarenakan dukungan dan rekomendasi dari Menpera.

Tampak dalam hal ini, kebijakan Pemerintah Pusat tidak sejalan dengan Pemerintah Daerah. Bagi Pengembang, hal ini tentunya menimbulkan kebingungan, mana yang mau dituruti? Yang pasti, dalam hal penyegehan pembangunan rusunami “K” yang satu setengah bulan lamanya itu, selama itu pula para pekerja bangunan kehilangan pendapatannya.

Dalam kasus ini, penulis melihat ketidak-konsistenan dari aparat Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam hal pengaturan dan pembinaan rumah susun, yang berdasarkan pasal 4 UU No. 16/1985 juncto pasal 6 PP No. 4/1988 merupakan wewenang dan tanggung jawabnya.

Pemerintah Daerah, dalam kasus ini, Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan, kalau mau tegas melaksanakan ketentuan, mengapa tidak melaksanakan penyegelan sejak awal Pengembang “A” melakukan pemancangan pertamanya?

Lagipula, pelaksanaan penyegelan dilakukan dengan tebang pilih. Dalam hal pembangunan rusunami, bukan hanya Pengembang “A” yang sudah membangun padahal belum memiliki IMB, tetapi mengapa rusunami Pengembang “A” yang dipilih pertama untuk disegel? Di samping itu, pada saat bersamaan, Pengembang “A” juga ada membangun rusunami di Jakarta Utara, malah sudah lebih dulu dimulai penjualan dan pembangunannya daripada rusunami yang di Jakarta Selatan ini, dan juga belum memiliki IMB, tetapi rusunami yang di Jakarta Utara itu tidak terkena sanksi penyegelan.

Pengembang, adalah pengusaha, yang memperhitungkan segala sesuatu dari sisi bisnis yang menguntungkannya. Itu salah satu alasan mengapa dalam pengurusan perizinan untuk membangun, misalnya, apa yang dapat dijalankan secara paralel/bersamaan, itulah yang akan dilakukan, sehingga konsumsi waktu dapat dihemat. Dan pada kenyataannya di lapangan, hal seperti itu dimungkinkan dan bisa dilakukan.

Oleh karena itu, menurut pendapat penulis, kalau memang peraturan diharapkan untuk ditaati, harus dimulai dari ketegasan instansi terkait yang memiliki wewenang dan tanggung jawab dalam hal pengaturan dan pembinaan pembangunan rumah susun. Ketegasan bukan hanya dalam hal menindak Pengembang yang melanggar peraturan, tetapi sebaliknya juga ketegasan di dalam memberikan pelayanan, termasuk proses perizinan yang cepat dan tidak menyulitkan di lapangan.

#### **2.4.2 Analisa Permasalahan Jual-Beli Satuan Rumah Susun dan Pelaksanaan Pemindahan HMSRS pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”**

Rumusan jual beli menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut “KUHPerdato”) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan.<sup>45</sup> Dari sisi hukum kebendaan, jual-beli melahirkan hak bagi kedua pihak atas tagihan, yaitu penyerahan kebendaan dan pembayaran harganya. Dari sisi perikatan, jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang untuk pembayaran kebendaan yang dibeli oleh pembeli. Namun demikian, KUHPerdato melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap yang lainnya.<sup>46</sup>

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdato, yaitu kata sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan disamping itu setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, demikian menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdato. Sehingga, dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 7

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 8

<sup>47</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, cet. 3, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 4

Mengulang sedikit yang telah disebut pada sub bab 2.2.3 di atas, jual-beli satuan rumah susun pada rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A” dilakukan dengan cara pemesanan terlebih dahulu. Pembeli yang tertarik dengan iklan yang ditampilkan di media cetak, maupun media elektronik, brosur, unit contoh, atau rayuan *sales*, dapat langsung memesan unit dengan membayar tanda jadi dan menanda-tangani surat pemesanan. Ketentuan-ketentuan mengenai pemesanan dapat dilihat di halaman sebaliknya dari lembar surat pemesanan yang ditanda-tangani oleh pemesan dan *sales* pemasaran yang melayani si pemesan. Ketentuan-ketentuan ini umumnya tidak dibaca oleh Pemesan, karena tulisan dalam 1 halaman kertas folio tersebut dengan *font* kecil dan spasi rapat. Setelah pembayaran dari pemesan mencapai (biasanya ditentukan oleh Pengembang) 20% dari harga satuan rumah susun, maka pemesan akan diberikan undangan untuk datang ke kantor Pengembang “A” untuk menanda-tangani PPJB.

PPJB berupa perjanjian standar yang sudah disediakan oleh Pengembang “A” untuk ditanda-tangani oleh pemesan/calon pembeli. Pemesan/calon pembeli tinggal *take it or leave it*.

Dengan telah ditetapkannya Kepmenpera No. 11/KPTS/1994, maka sebenarnya setiap jual beli satuan rumah susun secara pesan terlebih dahulu, wajib mengikuti pedoman yang dimuat di dalam Kepmenpera ini, sesuai maksud diundangkannya Kepmenpera ini, yaitu untuk mengamankan kepentingan pengembang dan calon pembeli Rumah Susun.

Pada kenyataannya, sebagaimana dapat dilihat pada uraian sub bab 2.2.3 di atas, tampak banyak ketentuan dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 yang tidak diikuti oleh PPJB standar yang dibuat oleh Pengembang “A”, antara lain:

- Ketentuan mengenai isi surat pemesanan yang harus mencantumkan spesifikasi bangunan dan tanggal selesainya pembangunan Rumah Susun;
- Ketentuan mengenai waktu penanda-tanganan PPJB yang harus ditanda-tangani dalam jangka waktu paling lambat 30 hari kalender dari tanggal Surat Pemesanan;

- Ketentuan mengenai uang pesanan, dalam hal ini berarti, uang tanda jadi yang apabila PPJB tidak jadi ditanda-tangani karena permohonan KPA calon pembeli tidak disetujui Bank, akan dikembalikan 100%;
- Ketentuan mengenai isi PPJB:
  - Obyek yang akan diperjual-belikan, yaitu HMSRS, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut yang harus sesuai dengan NPP dari satuan rumah susun yang bersangkutan,
  - Kewajiban pencantuman izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan IMB yang harus dimiliki pengembang,
  - Kewajiban pencantuman kesediaan calon pembeli satuan rumah susun menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan pengembang,
  - Pencantuman ketentuan kewajiban pengembang melaporkan kepada Bupati/Walikota-madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat, dengan melampirkan dokumen terkait sebelum melakukan pemasaran perdana; Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain: sertipikat hak atas tanah, rencana tapak, gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun, gambar rencana struktur beserta perhitungannya, gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya; Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari; Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut, dan apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali,



maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, serta kepada pengembang diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

Mengingat, PPJB merupakan dokumen yang menjadi pegangan pembeli satuan rumah susun sampai waktu jual beli atas satuan rumah susun yang telah dibeli oleh pembeli tersebut dapat dilakukan di hadapan PPAT, ada beberapa permasalahan yang akan penulis angkat lebih lanjut lagi di sini:

Mengenai luas satuan rumah susun yang dicantumkan di dalam PPJB:

Di dalam data-data perjanjian lampiran PPJB disebutkan 2 macam luas satuan rumah susun, yaitu: luas semi gross dan luas net. Keterangan yang disebutkan untuk luas semi gross di dalam PPJB adalah net area + *lobby*/selasar, dan luas net adalah luas efektif + balkoni. Dengan demikian, yang dimaksudkan dengan luas semi gross di dalam PPJB adalah luas net ditambah luas *lobby*/selasar yang dihitung proporsional dengan luas total satuan rumah susun-satuan rumah susun pada 1 lantai yang bersangkutan, sedangkan, yang dimaksudkan dengan luas net adalah luas efektif ditambah luas area balkon.

Mengenai penentuan luas net ini, tidak sama untuk setiap proyek rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A", tergantung, pertimbangan dan keputusan pimpinan perusahaan dan dengan mengutamakan kepentingan pemasaran. Ada yang menghitung luas net dengan menghitung luas efektif ditambah 0.5 kali luas area balkon ditambah luas koridor yang dihitung proporsional dengan luas total satuan rumah susun-satuan rumah susun pada 1 lantai dimana satuan rumah susun dimaksud berada. Ada yang menghitung luas net dengan menghitung luas efektif ditambah luas 1 kali luas area balkon dengan tidak memperhitungkan luas koridor proporsional.

Yang pasti, luas efektif adalah luas area di dalam dinding, dimana diperhitungkan dari garis lurus sekeliling luar dinding dan untuk dinding yang bersebelahan dengan satuan rumah susun lainnya diperhitungkan dari garis lurus tengah-tengah dinding antar satuan rumah susun tersebut, dengan tidak mengurangi luas yang terpakai untuk kolom di dalam satuan rumah susun dimaksud. Di dalam istilah pemasarannya disebutkan perhitungan luasnya dari as ke as.

Sementara, perhitungan Badan Pertanahan Nasional untuk pertelaan yang nantinya akan tercantum sebagai luas satuan rumah susun di dalam sertipikat HMSRS adalah perhitungan yang umum disebut dengan luas karpet, maksudnya dihitung dari garis dinding bagian dalam satuan rumah susun dengan dikurangi luas yang terpakai untuk kolom, bila di dalam satuan rumah susun yang bersangkutan terdapat kolom.

Kebijakan Pengembang mencantumkan luas seperti disebutkan di atas, untuk kepentingan pemasaran, menyebabkan akan selalu terdapat perbedaan luas yang tercantum di PPJB dengan luas yang nantinya akan tercantum di sertipikat HMSRS. Sementara, membaca dari PPJB, dengan pencantuman luas *semi gross* dan luas net, tentunya pembeli akan berasumsi yang disebut sebagai luas net di dalam PPJB tersebutlah yang nantinya akan tercantum di dalam sertipikat HMSRS.

Pada kenyataannya, kecuali perbedaan luas net yang tercantum di dalam PPJB dengan luas yang tercantum di sertipikat HMSRS berbeda jauh, biasanya pembeli akan mengerti dan bisa menerima mengenai hal ini nantinya setelah diterangkan oleh pengembang (baik nantinya diwakili oleh bagian pemasaran, ataupun oleh badan pengelola yang ditunjuk oleh pengembang selaku pengurus perhimpunan penghuni sementara). Tetapi, bila perbedaan luasnya cukup besar (yang dicantumkan di dalam PPJB lebih luas daripada yang dicantumkan di dalam sertipikat HMSRS), pembeli tentunya sulit menerima hal ini, karena terkait dengan harga beli atas satuan rumah susunnya.

Kasus mengenai perbedaan luas ini ada terjadi pada rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A", dimana Pengembang "A" digugat ke pengadilan oleh salah satu pembelinya, dan perkaranya, sampai dengan saat ini masih berlanjut, di tingkat Mahkamah Agung. Mengenai kasus tersebut, telah penulis uraikan di dalam bab 2.3.2 di di atas.

Dengan pengalaman Pengembang "A" yang sudah begitu banyak, akan lebih bijaksana apabila Pengembang "A" lebih transparan kepada calon pembeli mengenai pengertian luas satuan rumah susun, dan menghindari permasalahan yang bisa terjadi di kemudian hari.

#### Mengenai janji di brosur

Janji penyediaan fasilitas dalam lingkungan rumah susun yang disebutkan di brosur tidak dicantumkan di dalam PPJB, sehingga mengacu pada PPJB, kalau nantinya fasilitas ini tidak disediakan pada kenyataannya, pembeli tidak dapat menuntut pengembang.

Menurut Suharnoko<sup>48</sup>, janji-janji dari pengembang yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggung-jawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji sebelum kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual beli. Namun demikian, teori kontrak modern lebih memberikan penekanan terhadap terpenuhinya rasa keadilan, sehingga janji-janji pra kontrak dalam brosur iklan mempunyai akibat hukum jika janji-janji ini diingkari.

Bila menerapkan asas itikad baik, seharusnya janji-janji pra kontrak, walaupun tidak dicantumkan di dalam PPJB, dapat dituntut ganti ruginya oleh pembeli jika janji itu diingkari oleh Pengembang, karena sebagai pembeli, ia telah percaya pada janji-janji pengembang dan tentunya berharap pengembang beritikad baik untuk memenuhi janji-janjinya tersebut. Untuk kepastian, seharusnya janji-janji di

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal. 2

brostur juga dimasukkan sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengembang di dalam PPJB.

#### Mengenai tanggal serah terima satuan rumah susun

Mengenai tanggal serah terima satuan rumah susun seharusnya lebih menyebutkan tanggal yang spesifik, tidak hanya disebutkan mulai bulan x tahun y. Hal ini dikarenakan PPJB adalah perikatan antara pengembang dan subyek hukum tertentu, yang kepada masing-masing pihak yang telah melakukan wanprestasi dapat dituntut ganti ruginya. Dengan hanya menyebutkan bahwa penyerahan satuan rumah susun akan dilakukan mulai bulan x tahun y, maka kapan pastinya terjadinya wanprestasi dalam hal pengembang gagal menyelesaikan pembangunan sesuai janji sulit ditentukan.

Dalam PPJB yang dibuat oleh Pengembang "A", keterlambatan penyerahan satuan rumah susun kepada pembeli 6 bulan setelah waktu yang diperjanjikan, maka pengembang hanya akan membayar denda keterlambatan. Misalnya disebutkan serah terima akan dimulai Januari 2009, berarti pengembang baru akan membayar denda kepada pembeli apabila kepada pembeli tersebut satuan rumah susun belum diserahkan kepadanya paling lambat 31 Juli 2009. Tidak ada ganti rugi yang dapat dituntut oleh pembeli apabila penyerahan satuan rumah susun kepadanya dilakukan di antara 01 Februari 2009 sampai dengan 31 Juli 2009, karena selama waktu 6 bulan tersebut pengembang belum dianggap melakukan wanprestasi.

#### Mengenai definisi selesainya pembangunan

Mengenai definisi selesainya pembangunan dimana serah terima fisik atas satuan rumah susun akan dilakukan, seharusnya jelas dicantumkan di dalam PPJB, bahwa definisi selesai adalah termasuk selesainya semua fasilitas yang dijanjikan oleh pengembang pada waktu pemasaran dan dapat digunakannya fasilitas tersebut.

Definisi selesai juga seharusnya ditunjukkan dengan sudah bersih dan rapinya paling tidak 1 blok keseluruhan satu *tower* rumah susun yang satuan rumah susun di dalamnya diserahkan fisiknya kepada pembeli, sehingga kewajiban pembayaran IPL benar-benar dikonotasikan dengan nama iurannya “pengelolaan/pemeliharaan lingkungan” bukan iuran “unit/satuan rumah susun” semata.

#### Mengenai penyelesaian sertipikat HMSRS

Mengenai penyelesaian sertipikat HMSRS, karena ini merupakan kewajiban dari Pengembang untuk dapat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT sebagai hal yang harus dilakukan untuk beralihnya kepemilikan HMSRS dari Pengembang kepada Pembeli, maka tanggal atau waktu kapan sertipikat HMSRS dapat diselesaikan Pengembang atau kapan jual-beli di hadapan PPAT dapat mulai dilakukan, seharusnya dicantumkan di dalam PPJB.

Dengan tidak ada kepastian kapan sertipikat HMSRS dapat diselesaikan oleh Pengembang, berarti tidak ada kepastian kapan pembeli yang sudah memenuhi kewajiban dari PPJB bisa menguasai satuan rumah susun yang telah dilunasi pembayarannya tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis.

#### Mengenai kewajiban pengembang melengkapi izin layak huni

Seharusnya kewajiban pengembang melengkapi perizinan layak huni sebelum satuan rumah susun diserahkan kepada Pembeli untuk mulai dapat dihuni, wajib dicantumkan di dalam PPJB, karena ini merupakan kewajiban dari Pengembang yang menurut UU No.16/1985 merupakan kejahatan yang diancam dengan hukuman pidana, bila ketentuan ini dilanggar dengan sengaja.

### **2.4.3 Analisa Permasalahan Tanggung Jawab Pengembang “A” dalam Pengelolaan Rumah Susun yang Dibangunnya**

Dengan melihat pada permasalahan pengelolaan yang terjadi pada rumah susun “C”, sebagaimana diuraikan pada sub bab 2.3.3 di atas, dimana mengenai pasal 67 PP No. 4/1988 yang dikutip oleh Paguyuban tersebut, bahwa penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan, dalam praktek pengelolaan rumah susun memang dapat menimbulkan perbedaan persepsi antara penghuni dan pengembang.<sup>49</sup> Oleh para penghuni ketentuan tersebut dapat ditafsirkan bahwa dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni, para penghuni belum perlu membayar IPL, apalagi selama perhimpunan penghuni belum terbentuk, dan karenanya menjadi kewajiban pengembang untuk membentuk perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu secepatnya. Sementara, pengembang, dengan melihat pada penjelasan pasal 67 PP No. 4/1988 lebih menafsirkan kewajiban pengembang mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya, tetapi tidak berarti para penghuni belum perlu membayar IPL.

Begitu pula selanjutnya dalam menafsirkan ketentuan Lampiran Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 angka 5.2, para penghuni lebih menekankan pada kalimat terakhir ketentuan tersebut bahwa untuk tahun pertama, terhitung sejak tanggal penyerahan satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli, maka IPL belum perlu dibayar. Sementara, pengembang akan lebih menekankan kalimat awal dari ketentuan tersebut bahwa calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan pengembang guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya, dan untuk

---

<sup>49</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 108

pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tersebut merupakan kewajiban seluruh penghuni yang dilakukan dengan memungut uang pangkal dan iuran dari penghuni.

Perselisihan dan perbedaan pendapat antara pengembang dan para penghuni rumah susun mengenai pengelolaan rumah susun, menurut penulis merupakan suatu dinamika yang wajar timbul pada gaya pemukiman baru tinggal di rumah susun. Ini juga dapat menjadi inkasi bahwa peraturan-peraturan di bidang rumah susun, dalam hal ini mengenai kepenghunan dan pengelolaan rumah susun mungkin sudah tidak mencukupi dan sudah perlu ditambah, dilengkapi, atau bahkan dirubah agar menyesuaikan dan dapat menjawab perbedaan penafsiran atau kebingungan yang timbul sejalan dengan perkembangan dan permasalahan-permasalahan aktual yang terjadi.

Masalah pengurusan pengelolaan rumah susun, menurut penulis, pada awalnya memang lebih baik dikelola oleh pengembang. Hal ini mengingat, pembeli rumah susun bisa berasal dari berbagai daerah, sehingga pada awalnya, tentu akan sulit mengharapkan mereka mengenal satu sama lain, mau berkumpul bersama untuk dapat membentuk perhimpunan. Pengembang, sebagai yang memiliki data-data pembeli, tentu akan lebih mudah mengatur terbentuknya perhimpunan penghuni.

Selain itu, baik buruknya pengelolaan rumah susun pasti dikonotasikan kepada nama pengembang, karena itu pengembang akan berusaha mengelola rumah susun dengan sebaik-baiknya, karena jika ada komplain, pasti yang dirugikan pertama adalah nama pengembang pembangun rumah susun yang bersangkutan.

Dalam pengelolaan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”, menurut Bapak (BS), Direktur Perusahaan Pengelola Rumah Susun “PT I” yang banyak mengelola rumah susun-rumah susun yang dibangun oleh Pengembang “A”, Pengembang “A” sangat menaruh perhatian untuk kebaikan pengelolaan rumah susun-rumah susun yang dibangunnya. Pengembang “A” akan mengusahakan diurus baiknya pengelolaan rumah susun yang dibangunnya,

karena Pengembang “A” sangat percaya dengan baiknya pengurusan pengelolaan rumah susun, maka nama baiknya juga akan terangkat dan diingat oleh konsumen. Di samping itu, menurut Bapak (BS), Pengembang “A” tidak mau kejadian dibawa larinya uang pengelolaan rumah susun oleh pengurus perhimpunan penghuni seperti yang sering terjadi pada rumah susun lain, terjadi pada rumah susun yang dikembangkannya.

Oleh karena itu, pada awalnya, sampai dengan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, sebaiknya para penghuni percaya saja pada pengelolaan yang dilakukan oleh pengembang, termasuk dalam permasalahan IPL. Pengelolaan rumah susun, sejak satuan rumah susun diserahkan dari pengembang kepada pembeli, sudah memerlukan biaya yang tidak sedikit, untuk membayar gaji pengurus (badan pengelola), biaya keamanan, biaya kebersihan, biaya pemeliharaan dan perbaikan fasilitas, dan lain lain. Untuk memilih perusahaan yang bisa menangani masalah keamanan, kebersihan, pemeliharaan fasilitas, dan lain-lain, dengan biaya yang kompetitif, pengembang sudah lebih berpengalaman.

Namun, untuk membayar biaya-biaya tersebut di atas, tentunya tidak pada tempatnya kalau pengembang dibebankan untuk itu, karena jelas menurut PP No. 4/1988 pasal 54, biaya tersebut harus ditanggung bersama oleh para penghuni yang wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama dalam hal pemilikan, penghunian, dan pengelolaan rumah susun.

Untuk awalnya, sebaiknya para penghuni menerima saja apa yang diatur oleh pengembang sebagai pengurus sementara perhimpunan penghuni, termasuk oleh badan pengelola yang ditunjuk oleh pengembang sebagai pengurus sementara perhimpunan penghuni. Yakin saja, hal itu dilakukan pengembang untuk kebaikan pengelolaan rumah susun yang bersangkutan, karena dalam hal ini, pengembang masih mempertaruhkan nama baiknya sebagai yang membangun rumah susun.



Sebaliknya, pengembang atau badan pengelola sebagai pengurus sementara perhimpunan penghuni sebelum perhimpunan penghuni yang sebenarnya terbentuk, dalam menghadapi kasus atau permasalahan dari para penghuni yang vokal, supaya tidak menanggapi dengan sikap konfrontasi, melainkan lebih dapat membuka diri dan memposisikan dirinya sebagai wakil dari para penghuni, artinya mau menanggapi dan mencoba mencari solusi dari kacamata para penghuni.

Pada saat nanti pengembang atau badan pengelola sementara yang ditunjuk pengembang menyerahkan kepengurusannya kepada perhimpunan penghuni sebenarnya yang sudah terbentuk, pengembang atau badan pengelola sementara juga akan mempertanggung-jawabkan laporan keuangannya selama pengelolaan ditanganinya, karena sebelum diserahkan, laporan keuangan tersebut akan diaudit dahulu oleh *auditor* independen ataupun akuntan publik.

Disamping itu, penulis melihat, dari semua kasus mengenai pengelolaan yang pernah terjadi pada rumah susun yang dikelola oleh Pengembang “A”, pada saat kasus tersebut sampai di Dinas Perumahan, maka yang akan diakui dan dimenangkan adalah pengelolaan yang dilakukan oleh pengembang selaku pengurus sementara perhimpunan penghuni.

Pembentukan perhimpunan penghuni yang sebenarnya sebagai badan hukum sampai disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta, yang diakui adalah perhimpunan penghuni yang pembentukannya dihantarkan/dibuat oleh pengembang selaku pengurus perhimpunan penghuni sementara. Tidak akan diakui, jika sekelompok penghuni sendiri, tanpa diantar oleh pengembang selaku pengurus sementara perhimpunan penghuni, mengajukan permohonan pembentukan dan pengesahan perhimpunan penghuni sebagai badan hukum.