

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA

**PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 11/KPTS/1994**

TENTANG

PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT ;

Menimbang :

- a. bahwa jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli;
- b. bahwa untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun perlu pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun;
- c. bahwa penerapan pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun perlu pengawasan dan pengendalian;
- d. bahwa pedoman perikatan jual beli tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Mengingat:

1. Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
2. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
4. Keputusan Presiden RI Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Memperhatikan :

Berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

MEMUTUSKAN ;

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

- Kesatu : Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Keputusan ini.
- Kedua : Setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini.
- Ketiga : Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.
- Keempat : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : J A K
A R T A
PADA TANGGAL : 17
NOPEMBER 1994

MENTERI NEGARA
PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
2. Yth. Gubernur Bank Indonesia.
3. Yth. Para Gubernur KDH Tk. I se Indonesia.
4. Yth. Para Bupati/Walikota/Kotamadya KDH Tk. II se Indonesia.
5. Yth. Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
6. Yth. Direktur Utama PT. Bank Papan Sejahtera.
7. Yth. Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia.
8. Yth. Ketua Ikatan Notaris Indonesia.
9. Yth. Ketua Lembaga Konsumen Indonesia.
10. Yth. Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia.
11. A r s i p.

LAMPIRAN
KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA
PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 11 / KPTS /
1994
TANGGAL : 17
NOPEMBER 1994.

PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa telah berkembang kebiasaan pemasaran properti khususnya rumah susun, sebelum rumah-rumah yang dipasarkan tersebut selesai dibangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.
2. Hal tersebut di atas ditempuh berdasarkan atas pertimbangan ekonomi yaitu :
 - a. bagi perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar;
 - b. bagi pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian di muka.
3. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen tersebut di atas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (preliminary purchase), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.
4. Keadaan itu ditempuh oleh para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan para calon pembeli karena adanya ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No.16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang menetapkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Sedang untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan.
5. Bahwa ada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang mempromosikan rumah susun dengan penawaran perdana melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan seperti, izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta tanahnya belum ada.
6. Bahwa untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun.

II. LANDASAN HUKUM PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN.

Peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang berlaku di Indonesia yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan perundang-undang tersebut di atas merupakan landasan hukum yang memungkinkan diperolehnya hak milik atas satuan rumah susun, yang secara garis besarnya memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Setiap hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan;
2. Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh pihak yang berwenang;
3. Pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan peruntukan tanahnya dan harus memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Setiap satuan rumah susun baru dapat dihuni apabila perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman telah memperoleh izin layak huni dan/atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat;
5. Sebelum penandatanganan akta jual beli hak milik atas satuan rumah susun oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen/pembeli, dengan persetujuan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan utang kepada bank yang memberi kredit;
6. Perhimpunan penghuni berstatus badan hukum yang mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan para pemilik satuan rumah susun;
7. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/Kepala Daerah Tingkat II dan untuk DKI Jakarta oleh Gubernur DKI Jakarta;
8. Peminjaman hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Setiap pemilik satuan rumah susun mendapat sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terdiri dari :
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah;
 - b. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;

Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan.

III. ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN.

Inti perikatan jual beli :

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :

- a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
 - c. luas satuan rumah susun;
 - d. harga jual satuan rumah susun;
 - e. ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. spesifikasi bangunan;
 - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) 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%.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :

5.1. 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.

- 5.2. 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.

5.3. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

- 1) 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 :

- a. salinan surat persetujuan izin prinsip;
- b. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c. bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- d. salinan surat izin mendirikan bangunan;
- e. 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/Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

- 2) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. rencana tapak;
 - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - d. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
 - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- 3) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- 4) 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 :
 - (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
 - (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- 5) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- 6) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- 7) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
- 8) 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;
- 9) menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
- 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.

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.

5.4. Kewajiban Pemesan

- 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;
- 2) 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;
- 3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :
 - (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
 - (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 - (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- 4) Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :
 - (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 harqa jual.
 - (b) 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.
- 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.

PENYELESAIAN PERSELISIHAN.

Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrage yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

Ir. Akbar Tandjung

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG BIAYA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN/APARTMENT

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG BIAYA

- Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 – Bab VI Pasal 57, Ayat 4; *Penyelenggara pembangunan **WAJIB** bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan **MEMBANTU** penyiapan terbentuknya **PERHIMPUNAN PENGHUNI YANG SEBENARNYA** dalam hal waktu yang secepatnya.*
- Lampiran KepMENPERA No.17/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 – Bab III. Pasal 5.2; *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 fasilitas-nya dengan memunggut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama kemudian hari secara musyawarah. **Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) UANG PANGKAL DAN IURAN tersebut BELUM PERLU DIBAYAR.***
- Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 – Bab VI Pasal 67; *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***
- KepMENPERA 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN. Bab XVII PERATURAN PEMERINTAH Pasal 3b.; *Apabila masa pemeliharaan Rumah Susun oleh Penelenggara Pembangunan telah habis waktunya, sedangkan Badan Pengelola belum ditunjuk, maka penyelenggara Pembangunan untuk sementara dapat bertindak sebagai Badan Pengelola sampai ada Penunjukkan Badan Pengelola oleh **Perhimpunan Penghuni**.*

