

HUKUM APARTEMEN DALAM PRAKTEKNYA DI INDONESIA

Aulia Rahmawati¹

Spv. Legal Corporate di perusahaan pengembang Apartemen di Surabaya (Gunawangsa Group).

Abstract

This article is intended to analyze and provide an understanding regarding the legal basis, the licensing process and the process of obtaining an apartment certificate in Indonesia. The problems discussed in this article divided into two, namely the vertical conflict and the horizontal conflict. It employs normative legal research. Based on the discussion results, it can be concluded that the apartment problems in Indonesia whether it is vertical or horizontal conflict are caused by 1) the regulations that could not accommodate the needs of the respective parties; 2) the lack of government's socialization to the society regarding the apartment law which is followed by a passive society to look for information in the field of apartment law.

Keywords: *apartment law; license; strata title*

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk menganalisa dan memberikan pemahaman mengenai dasar hukum, proses perijinan, hingga pengurusan sertifikat rumah susun/ apartemen di Indonesia. Permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini dibagi menjadi dua, yaitu *konflik vertikal* dan *konflik horizontal*. Metode pendekatan menggunakan yuridis normatif. Berdasarkan hasil pembahasan dapat disimpulkan bahwa permasalahan tentang apartemen di Indonesia, baik konflik vertikal maupun horizontal bermula dari 1) belum terakomodasinya kebutuhan pihak-pihak terkait oleh peraturan perundang-undangan tentang apartemen di Indonesia, 2) pemerintah kurang melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang apartemen diikuti dengan pasifnya masyarakat untuk mencari informasi seputar hukum apartemen.

Kata Kunci: hukum rumah susun; perizinan; sertifikat

¹ Alumni Magister Hukum Universitas Gadjah Mada, Alamat korespondensi: arahmawati1990@gmail.com

A. Pendahuluan

Secara umum, penjualan untuk produk properti berupa apartemen/condominium/rumah susun hampir menguasai pasar properti di kota-kota besar di Indonesia. Ada beberapa alasan mengapa bisnis di bidang properti ini berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir, yakni: 1) populasi manusia yang terus bertambah, 2) keterbatasan lahan, 3) tingginya permintaan akan hunian, 4) harga rumah tapak (*landed house*) yang semakin tinggi sehingga, apartemen menjadi solusi untuk mengatasi stress akan kemacetan di kota-kota besar, dan 5) potensi pasar bagi pengembang *developer*. Selain menjadi solusi bagi beberapa hal tersebut sebelumnya, apartemen merupakan investasi yang baik untuk masa depan, misalnya pendapatan dari *rental income* (sewa)². Oleh Karena itu, lokasi apartemen, kualitas konstruksi apartemen, dan jenis fasilitas yang tersedia menjadi kunci penting untuk melihat apakah investasi di apartemen tersebut dapat menjadi baik.

Selanjutnya, pertanyaan sederhana sebagai pengantar tulisan ini dalam perspektif hukum adalah, *Apa dasar hukum apartemen di Indonesia?*

² Diolah dari berbagai sumber: M. Rizal Alif, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 16 ; Rendra Hanggara, *Apartemen Mulai Jadi Pilihan Investasi*, <http://ekbis.sindonews.com/read/926176/150/apartemen-mulai-jadi-pilihan-investasi-1416369583>, diakses pada tanggal 15 Desember 2016; Syahmardan, *Kedudukan Hukum Rumah Susun di Indonesia*, <http://ditjenpp.kemkumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>, diakses pada tanggal 5 Desember 2016.

Jawabannya tidak ada, yang ada adalah dasar hukum rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Istilah *Flat*, *Condominium*, atau *Apartment*, tidak ada dalam perundang-undangan Indonesia. Berdasarkan undang-undang dan peraturan yang tersebut di atas, yang ada adalah penggunaan istilah Rumah Susun. Penggunaan istilah-istilah asing tersebut adalah salah satu cara *marketing management* untuk mendongkrak harga properti atau menarik minat calon pembeli di Indonesia yang mana penggunaan istilah asing tersebut mencerminkan kawasan hunian untuk golongan ekonomi menengah dan menengah ke atas yang *target market*-nya tidak hanya Warga Negara Indonesia saja, melainkan juga ekspatriat atau Warga Negara Asing (WNA) yang tertarik berinvestasi properti di Indonesia.³

Ada beberapa tipe rumah susun dalam perundang-undangan Indonesia, yaitu

³ Diolah dari berbagai sumber: Bunga Citra Arum Nursyifani, *Proyek Properti: Ciputra Bakal Rilis Apartemen untuk WNA*, <http://properti.bisnis.com/read/20161129/107/607280/proyek-properti-ciputra-bakal-rilis-apartemen-untuk-wna>, diakses pada tanggal 24 Desember 2016; Jaringan Berita Terluas di Indonesia, *Bidik WNA, Intiland Bangun Apartemen Lantai Rendah*, <http://www.jpnn.com/news/bidik-wna-intiland-bangun-apartemen-lantai-rendah>, diakses pada tanggal 20 Desember 2016; Baca juga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

Rumah Susun Umum, Khusus, Negara, dan Komersial. Jenis rumah susun yang menjadi pembahasan dalam tulisan ini adalah Rumah Susun Komersial Pasal 1 angka 10 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berbunyi, “Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.”

Definisi Rumah Susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berbunyi, “*Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*”, yang untuk selanjutnya biasa disebut sebagai “Unit Apartemen”. Ada beberapa point yang perlu digarisbawahi dalam definisi tersebut, salah satunya adalah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kepemilikan atas Satuan Rumah Susun adalah adanya *bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama*.

Pada saat calon pembeli memutuskan untuk membeli sebuah Unit Apartemen maka hak kepemilikan yang akan didapatkan adalah Hak Atas Satuan Rumah Susun yang mana juga hak atas bagian bersama, benda bersama di area rumah susun, dan tanah bersama dimana apartemen tersebut dibangun di atasnya yang detailnya akan tercantum dalam

Pertelaan dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atau dikenal dengan istilah *Strata Title* di Singapura dan Australia.⁴

Pasal 1 angka 5 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merumuskan bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah tidak untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Penjelasan Pasal 25 ayat (1) undang-undang tersebut memberi contoh bagian bersama adalah antara lain: pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi. Pasal 1 angka 6 UU No. 20 Tahun 2011 mendefinisikan bahwa benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Selanjutnya Penjelasan Pasal 25 ayat (1) mencontohkan benda bersama adalah; ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Pasal 1 angka 4 UU No. 20 Tahun 2011 merumuskan bahwa tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak

⁴ Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Andy Institute, “Pengetahuan yang benar tentang Rumah Susun, *Strata Title*”, *bahan presentasi*, Pelatihan Hukum Rumah Susun/Apartment/*Strata Title*, 12 Desember 2015.

terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Dalam tulisan ini akan diuraikan mengenai aspek--aspek yang wajib diketahui oleh calon pembeli atau pemilik tentang legalitas apartemen (pengembang) dan aspek perijinan rumah susun/apartemen di Indonesia. *Mengapa?* Hal ini dikarenakan Seringnya calon pembeli atau investor pemula tentang apartemen melupakan aspek perijinan dan status tanah dari apartemen tersebut dan baru mulai menggali informasi mengenai perijinan setelah Surat Pesanan sudah di tanda tangani atau karena apartemennya tidak kunjung dibangun. Ada beberapa hal yang harus masuk dalam “*must to know list*”. Salah satunya adalah calon pembeli wajib mengetahui dan bertanya kepada pengembang atau marketing tentang jenis hak seperti apa yang melekat di unit apartemennya dan biaya-biaya yang nantinya akan menjadi beban pembeli sehubungan dengan status kepemilikan unit apartemen.

B. Pembahasan

1. Legalitas Apartemen

Membeli apartemen pada saat launching (*indent*) atau saat bangunan sudah jadi (*ready*) akan mempengaruhi aspek legalitas yang wajib diketahui oleh calon pembeli atau pemilik apartemen. Apabila calon pembeli akan membeli unit apartemen pada saat launching, maka berdasarkan Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat beberapa persyaratan

yang wajib dipenuhi oleh *Developer* pada saat *Developer* memasarkan apartemen sebelum pembangunan dilaksanakan, berikut bunyi ketentuan asal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011h “*Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a.kepastian peruntukan ruang; b.kepastian hak atas tanah; c. kepastian status penguasaan rumah susun; d. perizinan pembangunan rumah susun; dan e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.*”

Perijinan yang wajib dimiliki oleh *developer* pada saat *lauching* (pra pembangunan) adalah izin zoning yang biasanya disebut Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) atau Izin Lokasi, AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan)/UKL/UPL, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Surat Keterangan Rencana Kota/Izin Zoning merupakan izin yang diperlukan untuk mengetahui persyaratan-persyaratan ketataruangan yang diperuntukan pada lahan tempat lokasi usaha yang didirikan. SKRK dikeluarkan menyesuaikan dengan kebijakan tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat maupun pemerintah pusat. Di beberapa daerah SKRK ditetapkan sebagai izin pertama kali yang harus dipenuhi sebelum dapat mengurus perizinan pokok lainnya.⁵

⁵ Naztama Bumi Raya, Izin Usaha yang Wajib Dimiliki, <http://www.naztamabumiraya.com/izin-usaha-yang-wajib-dimiliki/>, diakses pada tanggal 01 Desember 2016.

Izin Mendirikan Bangunan adalah adalah perijinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.⁶

Untuk Status Hak atas Tanah di Tanah Bersama *developer* harus dapat menjamin bahwa tanah yang akan dibangun apartemen tersebut sudah tidak bermasalah atau dalam arti masih dalam proses pembebasan lahan atau setidaknya telah dikuasai sepenuhnya oleh *developer* yang mana dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli atau sertifikat tanah yang sudah atas nama *developer*. Pasal 1 angka 11 UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi, “*Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.*”

Hal yang sering ditanyakan oleh para calon pembeli apartemen adalah, “*Bagaimana status kepemilikan apartemen saya ya?*”. Untuk unit apartemen tentu saja sesuai dengan sifat sertifikat, yaitu Hak Milik, pemilik apartemen adalah pemilik unit apartemen tersebut dengan jangka waktu tidak terbatas dengan catatan angsurannya sudah dibayar lunas dibuktikan dengan kwitansi lunas yang bermeterai. Sedangkan untuk status

kepemilikan atas tanah bersama adalah terbatas dengan jangka waktu tertentu, yaitu berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jangka waktu maksimal Hak Guna Bangunan(HGB) adalah 30 tahun dan bisa diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 20 tahun. Apabila status tanah HGB telah dibalik nama atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) maka yang berkewajiban untuk memperpanjang ke Badan Pertanahan Nasional nantinya adalah P3SRS.

Kemudian bilamana izin zoning, IMB, dan status hak atas tanah telah ditanyakan dan sudah terjawab, maka selanjutnya tanyakan perihal *timeline* pembangunan apartemen, calon pembeli berhak tahu *timelin developer* untuk pembangunan apartemennya, mulai dari Tiang Pancang/*Ground Breaking, Topping Off*, hingga Tahap Serah Terima.

Dalam prakteknya, *developer* akan memberitahukan kepada calon pembeli atau marketing tentang waktu pelaksanaan Tiang Pancang/*Ground Breaking* dan Serah Terima pada saat *launching*. Untuk waktu Serah Terima, batas toleransi Serah Terima, dan konsekuensi yang mengikuti bilamana *developer* terlambat atau bahkan tidak dapat melakukan Serah Terima biasanya akan diatur secara detail dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam Pasal 42 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa, “[...*segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat*

⁶ Izin Mendirikan Bangunan, <http://dcktr.surabaya.go.id/cktr-web/index.php/page>, diakses pada tanggal 30 November 2016.

sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.”

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dalam prakteknya, pembelian apartemen biasanya (mayoritas) diawali dengan *pre-project selling* yang artinya adalah pemasaran unit apartemen dilakukan sebelum apartemen dibangun akan melalui beberapa tahap, yaitu:

a. Tahap Pemesanan

Tahap pemesanan adalah kondisi dimana calon pembeli menyatakan untuk membeli sebuah atau beberapa unit apartemen dengan segala ketentuan yang ada dengan menandatangani Surat Pemesanan yang diterbitkan oleh developer.

Apartemen biasanya dipasarkan pengembang dengan cara penjualan berdasarkan pemesanan. Ini bisa terjadi karena pada saat pemasaran (*pre-project selling*) bangunan fisik dari hunian rumah susun yang dibangun pengembang belum berdiri.

Bila konsumen berminat, maka bisa melakukan pemesanan terlebih dahulu dengan menandatangani Surat Pesanan (*booking form*) sehingga dapat dikatakan Surat Pesanan dapat dikatakan sebagai dokumen awal yang akan diterima konsumen yang berminat untuk membeli apartemen. Isi dari Surat Pesanan menurut SK Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 11/SKPTS/1988 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun sekurang-kurangnya mencantumkan sekurang-kurangnya tipe rumah susun, luas satuan rumah

susun, harga jual, ketentuan pembayaran, penggunaan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen, Denda, pembatalan sepihak dari pemesan atau developer, ketentuan peralihan, spesifikasi bangunan (material spesifikasi), tanggal selesainya pembangunan rumah susun dan diikuti dengan penandatanganan dokumen-dokumen pendukung.

b. Tahap penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Tahap penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli satuan rumah susun yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik).

Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun, proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Untuk dapat melakukan PPJB, maka pengembang wajib memenuhi syarat sebagaimana terdapat pada Pasal 43 ayat (2) yaitu Developer telah mendapatkan status kepemilikan tanah, yaitu tanah bersama telah dibalik nama atas nama Developer, Developer telah mendapatkan izin IMB, bangunan mencapai minimal 20% (dua puluh persen) karena notaris juga tidak akan mau melakukan legalisasi PPJB bilamana bangunan apartemen belum mencapai minimal 20% walaupun konsumen telah melunasi angsuran pembayaran.

Di dalam PPJB biasanya mengatur beberapa hal:

Komparisi Perjanjian adalah bagian dari perjanjian yang menyebutkan

mengenai identitas dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Pembeli wajib mengetahui status hukum perusahaan developer/pengembang dengan menanyakan pengesahan dari Menteri Kehakiman. Hal ini penting sehubungan dengan pertanggungjawaban perusahaan bilamana bubar atau pailit. Adapun bagi pengembang juga mengetahui kewenangan pembeli perseorangan/WNI/WNA atau badan hukum.

Isi PPJB yang terdiri dari Harga Unit Apartemen dan biaya – -biaya lain yang sudah termasuk harga tersebut dan biaya--biaya yang belum termasuk dalam harga tersebut; Tanggal serah terima fisik bangunan, batas toleransi serah terima fisik bangunan dan denda keterlambatan bilamana developer telat menyerahkan atau konsekuensi bilamana Developer tidak dapat menyelesaikan bangunan; masa pemeliharaan setelah serah terima fisik bangunan; konsekuensi jika terjadi selisih luas ukuran antara yang tertera di PPJB dengan SHMSRS yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, prosentase batas toleransi selisih luas/ ukuran unit mulai 10% hingga 15%; hak developer untuk membatalkan PPJB bila pemesan lalai untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan yang terdapat di Surat Pesanan, hak konsumen untuk membatalkan PPJB; keadaan *force majeure* dan konsekuensinya karena secara hukum tidak ada pihak yang dapat dituntut akibat adanya *force majeure*.

Pertanyaan yang sering ditanyakan pembeli adalah “Apa bisa jual beli atau mengalihkan hak kepemilikan

apartemen dengan menggunakan PPJB?” jawabannya adalah bisa dengan cara mengalihkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) antara pemilik lama dan pemilik baru dengan dasar Perjanjian Pengalihan. Oleh karenanya, sebelum menandatangani PPJB, sebaiknya pemesan membaca dan memahami tentang prosedur pengalihan unit apartemen yang diatur dalam PPJB. Prakteknya, selama SHMSRS belum terbit, maka semua pengalihan hak tersebut dapat terjadi dengan melakukan pemberitahuan dan atas persetujuan Developer. Untuk PPJB yang dilegalisasi oleh Notaris, maka Perjanjian Pengalihan tersebut akan melibatkan empat pihak, yaitu pemilik lama, pemilik baru, developer, dan Notaris.

Atas pengalihan PPJB tersebut, maka akan dikenakan Biaya Administrasi dan Pajak Penghasilan (“PPh”) terhadap penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai penghasilan hak atas tanah atau bangunan yang Anda terima dari pembeli, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.

c. Tahap penandatanganan Perjanjian Pinjam Pakai.

Tahap penandatanganan Perjanjian Pinjam Pakai ini adalah kondisi dimana

rumah susun yang menjadi objek perjanjian sudah selesai dibangun dan ingin ditempati oleh pembeli dalam kondisi pembayaran terhadap rumah susun tersebut belum lunas.

Sampai tahap ini, untuk para pembeli yang belum lunas angsuran pembayarannya, maka pembeli dapat menempati apartemennya dengan menandatangani Perjanjian Pinjam Pakai atau biasa disebut dengan Berita Acara Pinjam Pakai (BAPP) atau Berita Acara Serah Terima (BAST) bagi pembeli yang telah lunas angsuran pembayarannya.

Isi dari BAPP dan BAST biasanya memuat hal-hal pengalihan fisik dan tanggung jawab, masa toleransi termasuk beban terhadap biaya-biaya yang timbul atas pengalihan tersebut, konsekuensi pembatalan dari Developer bagi pemilik yang tidak melakukan pembayaran padahal telah menempati unit. Sehubungan dengan Serah Terima Fisik tersebut, dari developer biasanya menghendaki serah terima terjadi secepatnya sehingga kewajiban-kewajiban atas pembayaran biaya-biaya seperti Iuran Pengelolaan Lingkungan/*Service Charge*, Kas Wajib Penghuni/*Sinking Fund*, Listrik, dan Air dapat segera beralih. Sebaliknya, ada juga pemilik unit yang menunda untuk melakukan serah terima fisik karena menghindari kewajiban-kewajiban pembayaran atas biaya-biaya tersebut beralih menjadi bebannya.

Untuk mengantisipasi kemungkinan seperti itu, maka pihak Developer biasanya memberika klausula dalam PPJB sebagai berikut: "...bilamana

Pemilik Unit tidak hadir dan/atau tidak menandatangani BAPP atau BAST setelah pemberitahuan tertulis dari Developer sebanyak tiga kali atau selewat tujuh hari dari tanggal yang ditentukan Pemilik belum juga hadir dan tanda tangan, maka Pemilik dianggap telah menyetujui dan menerima penyerahan fisik Unit Apartemen dengan memberi kuasa kepada developer, dan kepadanya diperlakukan segala hak dan kewajiban yang melekat pada Pemilik (kewajiban pembayaran berikut denda bilamana tidak segera dibayar)."

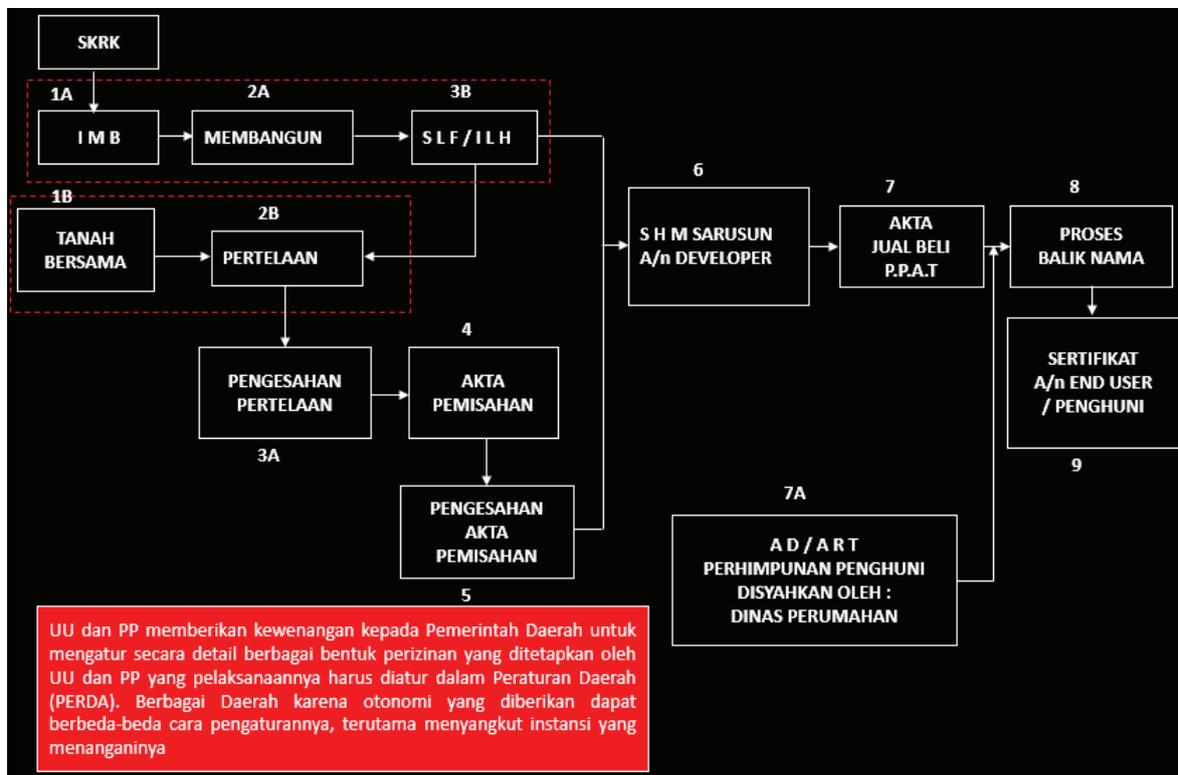
d. Tahap penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Tahap penandatanganan AJB adalah kondisi dimana pembeli menandatangani AJB yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli satuan rumah susun.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu bukti atau dokumen yang menunjukkan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang telah memenuhi prinsip Tunai dan Tuntas, telah dilaksanakan. Untuk mendapatkan pengesahan dokumen ini penandatanganan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Perlu diketahui bahwa, sertifikat hak atas tanah yang nantinya menjadi tanah bersama tidak akan dipecah namun akan dibagi secara proporsional di dalam SHMSRS.

2. Proses Sertifikasi

Mengapa proses pembuatan sertifikat lama? Berikut adalah skema proses pengurusan sertifikat rumah susun / apartemen di Indonesia:



Sehubungan dengan keterangan bahwa peraturan pelaksanaan rumah susun di setiap daerah berbeda-beda karena otonomi pada masing-masing daerah berbeda, terutama menyangkut instansi yang menanganinya, hal ini dapat dilihat dari tidak seragamnya instansi yang menangani proses sertifikasi di beberapa kota sebagai berikut.

Instansi Yang Menangani Rumah Susun

Kota	Perda	Instansi
DKI Jakarta	Perda Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rusun di DKI Jakarta	Badan Pertanahan Nasional
Bandung	Perda Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 08 Tahun 1993 Tentang Rumah Susun	Dinas Cipta Karya
Surabaya	Perda Nomor 3 Tahun 2005 Tentang Rumah Susun	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang
Yogyakarta	Perda Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun	Dinas Perizinan

Sumber: Diolah dari Presentasi Pertelaan Rumah Susun, Workshop dalam Rangka Perijinan & Sertifikasi Apartemen pada tanggal 30 September 2014, oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya

Ada satu jawaban yang jelas bilamana ada pertanyaan, “*Mengapa proses pembuatan sertifikat lama?*”, karena peraturan--peraturannya belum mengatur secara jelas dan belum terintegrasi dengan baik satu dengan lainnya.

Sejak disahkannya undang--undang rumah susun terbaru yaitu UU No. 20 Tahun 2011, dalam prakteknya, hingga tahun 2016, peraturan pelaksana undang--undang tersebut belum juga diterbitkan oleh pemerintah. Padahal Pasal 119 UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi, “Peraturan perundang--undangan pelaksanaan yang diamanatkan dalam Undang--Undang ini diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak Undang--Undang ini diundangkan”. Solusi sementara selama peraturan pelaksana undang--undang rusun yang terbaru belum ada adalah Pasal 118 huruf (b) UU No. 20 Tahun 2011, “Semua peraturan perundang--undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang--Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang--Undang ini.”

Pertanyaannya kemudian, “*Apakah bisa Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 mengakomodir UU No. 20 Tahun 2011?*”

Selain terkendala dengan dalih bahwa peraturan pelaksanaannya belum ada, UU No. 20 Tahun 2011 juga masih menuai kritik dari para ahli hukum. Salah satunya pada tahun 2012, Erwin

Kallo menyatakan bahwa UU Rusun ini belum memiliki jenis kelamin yang jelas karena mencampuradukkan konsep kondominium dan *strata title* dalam kepemilikan rusun. Padahal, dua konsep ini berbeda secara konstruksi yuridis. Kondominium itu menyangkut kepemilikan bersama termasuk tanah, sedangkan *strata title* adalah kepemilikan bersama tak termasuk tanah.⁷

Kemudian pada tahun 2013, Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam studinya menyatakan bahwa:

- a. Terdapat perbedaan pengaturan tentang Rumah Susun antara undang--undangnya dan peraturan pemerintahnya, perbedaan--perbedaan tersebut antara lain mengenai:(i) jenis-jenis rumah susun, (ii) pengertian dari Nilai Perbandingan Proporsional, (iii) pertelaan, (iv) izin layak huni,(v) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun,dan (vi) rujukan terhadap Menteri Dalam Negeri di dalam undang--undang.⁸
- b. Terdapat konflik vertikal antara UU No. 20 Tahun 2011 dengan Perka BPN No.2 Tahun 1989

⁷ Ali Salmande, UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan, <http://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 26 Desember 2016. <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fcf3e7c05f93/uu-rusun-diprediksi-takdapat-diaplikasikan>

⁸ Eddy Marek Leks, SH, MH, ACI Arb, 2013, *Analisis dan Evaluasi Peraturan Perundang--undangan tentang Perumahan Rakyat, Ketua Kelompok Kerja*, Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

tentang tata cara pengisian pendaftaran akta pemisahan rumah susun.⁹

- c. Terdapat konflik vertikal antara UU No. 20 Tahun 2011 dengan Permenpera No. 14 Tahun 2007 tentang komponen bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹⁰

Ide untuk melakukan uji materi atau *legislative review* terhadap UU No. 20 Tahun 2011 terus diutarakan oleh para ahli hukum dengan alasan bahwa apabila undang-undangnya saja tidak jelas, bagaimana dengan peraturan pelaksanaannya. Dasar hukum dari aturan dasar apartemen di Indonesia yang belum jelas menimbulkan banyak interpretasi yang beragam dalam hal pelaksanaannya di tingkat daerah.

Selain itu, dalam kurun waktu lima tahun terakhir, bisnis properti, terutama di sektor bangunan bertingkat tengah berkembang pesat dan beragam jenisnya. Misalnya saja, mayoritas konsep hunian apartemen saat ini adalah mengusung tema *superblock*, yaitu dalam satu kawasan apartemen tidak hanya diperuntukan sebagai hunian, namun juga non hunian seperti hotel (condotel), hiburan (mall/pusat perbelanjaan), kesehatan, *resort*, dan lain--lain. Dalam hal ini, muncul kembali pertanyaan, ‘*apakah bisa Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 mengakomodir perkembangan tersebut?*’ Terlepas dari belum jelasnya dasar hukum rumah susun berikut peraturan pelaksanaannya di

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

Indonesia, *the business must keep going on.*

Untuk selanjutnya, tulisan ini akan menjabarkan mengenai proses pengurusan sertifikat bilamana bangunan apartemen sudah selesai dibangun (pasca konstruksi). Untuk apartemen yang sudah selesai pembangunannya dan sudah sampai dengan tahap serah terima fisik bangunan, maka dalam prakteknya, proses sertifikasi masih sampai tahap Izin Layak Huni (ILH) dan proses pertelaan.

a. Izin Layak Huni¹¹

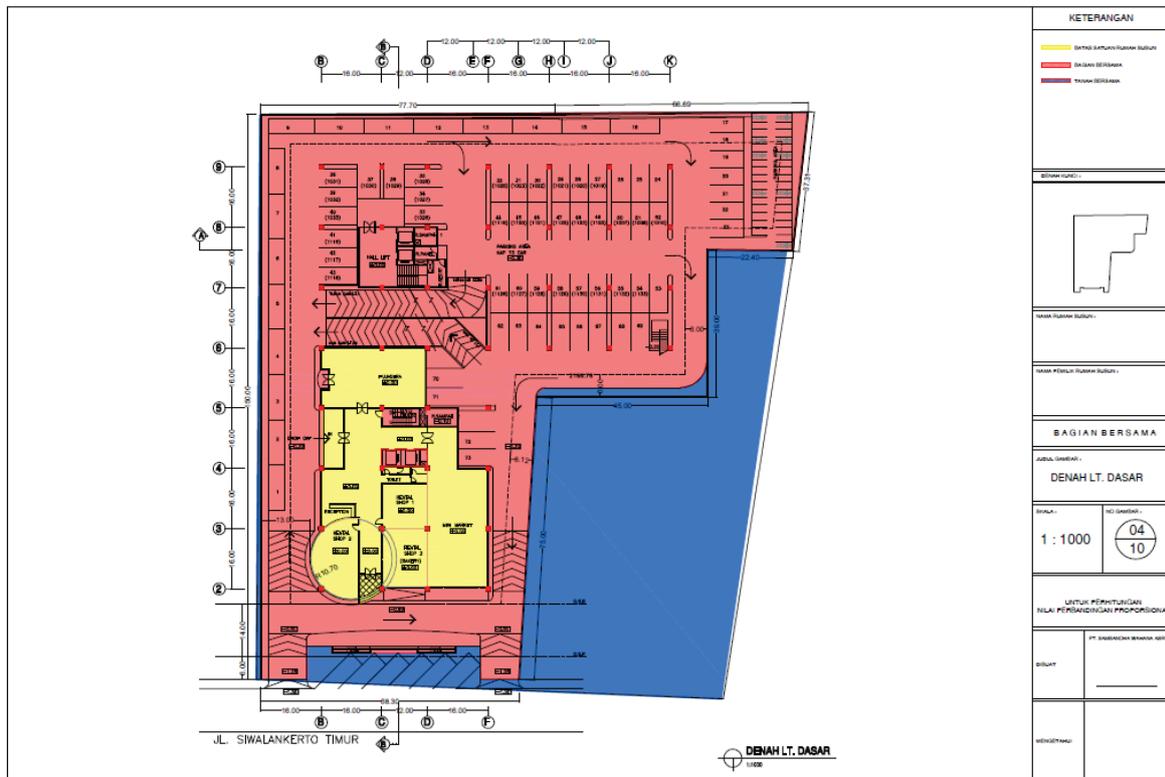
(ILH) adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan apabila kondisi bangunan sudah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan. Proses pengurusan ILH ini rata – rata menghabiskan waktu kurang lebih 1 (satu) tahun mengingat dalam prakteknya, terdapat beberapa kendala dalam pengurusan ILH Apartemen di tingkat pemerintah daerah seperti: kondisi lapangan tidak sesuai dengan gambar IMB, menunggu rekomendasi layak huni dari SKPD lain, rekomendasi SKPD belum dilaksanakan, menunggu perbaikan dari hasil BAP lapangan tim ILH, regulasi dan pelaksanaan ILH masih belum terintegrasi dengan baik.¹²

¹¹ Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun; Pasal 11 Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

¹² Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya, Izin Layak Huni, *presentasi*, Workshop dalam Rangka Perijinan & Sertifikasi Apartemen, 29 September 2014.

b. Pertelaan

Contoh Gambar Pertelaan



Sumber: Presentasi Pertelaan Rumah Susun, Workshop dalam Rangka Perijinan & Sertifikasi Apartemen pada tanggal 30 September 2014, oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya

Pertelaan merupakan penjelasan mengenai besarnya proporsi atau bagian hak atas bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Proporsi ini akan berdampak pada pengeluaran yang dilakukan untuk perawatan semua atribut yang dimiliki bersama sebagai contoh adalah: biaya bulanan perawatan atau *maintenance fee* atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah bersama. Sebaliknya proporsi tersebut juga digunakan jika diperoleh aliran dana masuk. Kasus yang ekstrim jika bangunan yang ada sudah tidak layak digunakan dan seluruh pemilik sepakat untuk menjual

keseluruhan asset di areal apartemen tersebut. Masing-masing pemegang hak milik atas satuan apartemen akan memperoleh bagian sebesar proporsi yang disebutkan dalam pertelaan dari jumlah keseluruhan uang yang diterima dari hasil penjualan.

Pertelaan adalah penjelasan atau rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari gedung, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsional yang dibuat dan disusun sesuai dengan ketentuan peraturan rumah susun. Berdasarkan Peraturan Mendagri

No. 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan dijelaskan bahwa pengesahan pertelaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Pembuatan pertelaan ini menjadi suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh developer yang mana nantinya pengesahannya diberikan oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk. Untuk mendapatkan sertifikat pertelaan ini, developer wajib berkoordinasi dengan pihak BPN setempat.

Instansi yang mengurus pertelaan tidak sama di beberapa daerah, tergantung kebijakan daerah masing-masing. Misalnya, untuk area Jakarta dan sekitarnya, penerbitan pertelaan melibatkan tim pertelaan yang terdiri dari BPN, Penataan dan Pengawasan Bangunan, dan Dinas Perumahan, sedangkan untuk area Surabaya penerbitan pertelaan melibatkan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, BPN, Badan Perencanaan Perencanaan Pembangunan Kota (Bappeko), dan Bagian Hukum. Tim pertelaan tersebut nantinya akan melakukan peninjauan ke lokasi, dan melakukan pemeriksaan fisik di lapangan, untuk memeriksa kesesuaian bangunan yang telah jadi dengan gambar bangunan yang ada di 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 gambar pertelaan

tersebut akan dimintakan pengesahan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk. Gambar pertelaan yang telah disahkan tersebut akan ditindaklanjuti untuk mengurus Akta Pemisahan.

Bilamana Akta Pemisahan telah disahkan, maka tahapan selanjutnya yang harus dilakukan developer adalah mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) ke BPN setempat yang keseluruhannya atas nama developer terlebih dahulu. Setelah BPN menerbitkan SHMSRS atas nama developer, maka developer dan pembeli akan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT. Berkait dengan telah ditandatanganinya AJB, maka pihak Notaris/PPAT akan menyerahkan berkas AJB ke kantor BPN untuk keperluan balik nama.

Bilamana SHMSRS ini telah terbit atas nama Pembeli, maka SHMSRS ini mempunyai kekuatan hukum untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum pemilik atas satuan rumah susunnya sebagaimana tercantum di sertifikat; dapat beralih, dialihkan, dan dihibahkan; serta dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sehingga dapat digunakan sebagai jaminan di bank atau lembaga keuangan.

Yang perlu dipahami oleh para calon pemilik apartemen adalah untuk proses pengurusan pertelaan, akta pemisahan, hingga terbitnya sertifikat tidak dapat diperkirakan secara pasti waktu penyelesaiannya mengingat 1) kebijakan setiap daerah berbeda-beda, 2) apartemen adalah bangunan

bertingkat yang mana dalam satu gedung terdiri dari ratusan hingga ribuan unit, maka akan sangat tidak adil bilamana proses penyelesaian sertifikat apartemen disamakan dengan sertifikat rumah/*landed house*.

3. PPPSRS dan Badan Pengelola

Dalam proses serah terima hingga penyelenggaraan pengelolaan apartemen, *developer* tidak boleh meninggalkan asas-asas sebagaimana terdapat dalam undang-undang yang berlaku. UU No. 20 Tahun 2011 menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.¹³ Untuk tercapainya atau terpenuhinya asas-asas sebagaimana tersebut di atas, maka perlu dibentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) yang mana bentuk kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik dan/atau penghuni Satuan

Rumah Susun / Unit Apartemen yang dibentuk sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.¹⁴ Berdasarkan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang berbunyi, “Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”, maka sebagai pelaku pembangunan, *developer* pada tahap awal pengelolaan apartemen wajib bertindak sebagai pengurus PPPSRS (P3SRS) sementara sampai dengan nantinya terbentuk pengurus P3SRS definitif (yang dibentuk oleh para penghuni rusun).

Setelah pengurus P3SRS ini terbentuk, maka untuk pengelolaan apartemen perlu dibentuk Badan Pengelola Apartemen. Badan Pengelola ini dapat dibentuk oleh P3SRS yang terdiri dari orang yang ditunjuk oleh P3SRS yang selanjutnya diberi upah/haji dan biaya-biaya yang nilainya akan disetujui oleh penghuni melalui Rapat Umum Anggota P3SRS.

Prakteknya proses pengesahan P3SRS tidak mempunyai *timeline* yang pasti mengenai lama waktu pengurusan proses pengesahan P3SRS walaupun Anggaran Dasar sudah terbentuk. Tidak jelasnya *timeline* /waktu pengurusan proses pengesahan P3SRS biasanya terkendala karena proses pengurusan sertifikat yang juga tidak jelas aturannya. Dalam hal ini Pakar Hukum Rumah Susun di Surabaya, Notaris DR. J. Andy Hartanto memberikan konfirmasi bahwa pengesahan P3SRS dapat diurus dengan

¹³ Penjelasan UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁴ Pasal 1 angka 20 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

cepat bilamana proses pertelaan telah selesai diurus oleh *developer*. Selain itu, apabila dilihat dari perspektif hukum, belum ada peraturan baku atau dasar hukum dari pemerintah pusat yang jelas terkait pembentukan P3SRS.

4. Biaya dan Pajak Kepemilikan Apartemen

Selain berbeda dari aspek sosio kultural dengan *landed house*, tinggal atau memiliki apartemen memiliki biaya-biaya sendiri yang wajib dibayar oleh para pemilik unit apartemen yang nilainya tidak dapat disamakan pada saat tinggal di *landed house*. Sebagai pemilik unit apartemen, berikut adalah beberapa biaya yang termasuk di dalamnya adalah pajak-pajak yang wajib dibayarkan kepada Pengembang/*Developer* dan Badan Pengelola atau Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) nantinya.

a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pengenaan pajak yang dibebankan kepada pembeli sebenarnya sudah dilakukan sejak mulai dilaksanakannya transaksi. Besaran PPN adalah 10% (sepuluh persen) dari nilai harga penjualan. PPN 10% ini tidak ada batasannya. Berapapun nilai transaksinya, tetap akan dikenai PPN 10%. Dalam hal ini, calon pembeli harus cermat dalam melihat harga unit apartemen yang disodorkan oleh marketing di *Price List*, termasuk atau tidak termasuk PPN.

b. Biaya Administrasi

Diluar rincian pembiayaan tentang pajak-pajak, pembeli biasanya dikenakan

biaya administrasi sebesar 1% dari Harga Unit Apartemen sebelum PPN. Biaya ini dikenakan biasanya untuk peralihan/jual beli unit apartemen.

c. Iuran Pengelolaan Lingkungan

1) **Iuran Pengelolaan Lingkungan/ *Service Charge* (IPL/SC)** adalah biaya yang wajib dibayarkan oleh setiap Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun, terkait pelaksanaan pengelolaan dan/atau pengoperasian dan/atau pemeliharaan dan/atau perbaikan dan/atau pergantian sehari-hari atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama serta fasilitas dan prasarana lingkungan, termasuk didalamnya Keamanan, Kebersihan, Premi Asuransi Bangunan. Oleh karena sifatnya adalah *maintenance fee* _ fasilitas bersama, maka perhitungan biaya tersebut dihitung berdasarkan luas *semi gross* unit apartemen.

2) **Kas Wajib Penghuni/*Sinking Fund* (SF)** adalah biaya yang wajib dibayarkan oleh setiap Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai dana cadangan yang dipergunakan untuk perawatan dan/atau perbaikan dan/atau pergantian yang diperlukan terkait Bagian Bersama dan Benda Bersama dalam waktu yang lama dan jumlah yang besar. Besarnya kas wajib penghuni ini biasanya ditetapkan sebesar 15% (lima

belas persen) dari besarnya IPL. Dalam proses penetapan IPL dan SF ini harus dilakukan secara transparan dan akuntabilitas nilainya bisa dipertanyakan para penghuni/pemilik melalui Rapat Umum Anggota P3SRS.

Di luar biaya-biaya tersebut di atas terdapat biaya-biaya yang biasanya wajib disiapkan sebagai pemilik Unit Apartemen adalah Biaya Perjanjian Perikatan Jual Beli, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Balik Nama, Akta Jual Beli, Biaya Operasional Unit (Listrik, Air, Telepon), dan Biaya Parkir. Untuk besarnya biaya-biaya sebagaimana tersebut sebelumnya akan berbeda-beda dari satu daerah ke daerah lainnya, selain itu tergantung juga dari peraturan pemerintah yang ada secara faktual.

C. Penutup

1. Kesimpulan

Perkembangan hukum apartemen/ rumah susun yang belum tertata rapi di Indonesia menyebabkan munculnya beberapa permasalahan tentang rumah susun dari segala aspek, baik antara *developer*/pengembang dengan pemerintah daerah, *developer* dan/ atau P3SRS dengan konsumen (calon pembeli/ pemilik/ penghuni apartemen). Padahal pembangunan apartemen sendiri merupakan kebijakan pemerintah dalam upaya mengatasi kebutuhan perumahan bagi rakyat Indonesia.

Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan sebagaimana telah dijabarkan sebelumnya secara bersama-sama, maka disampaikan rekomendasi sebagai berikut.

- a. Calon pembeli/investor apartemen sebaiknya *be a smart investor/buyer* dengan aktif mencari informasi 'serba serbi tentang apartemen' dan bertanya secara detail dan rinci kepada marketing/ *developer* terkait;
- b. Untuk pemerintah, sebaiknya segera melakukan integrasi antar peraturan satu dengan lainnya, terutama tentang peraturan pelaksana di instansi yang ditunjuk untuk menangani perizinan dan penerbitan sertifikat apartemen di Indonesia. Sehingga *developer* sebagai pengusaha juga tidak akan dirugikan karena adanya peraturan pemerintah yang kurang jelas sehingga dalam prakteknya memperlambat proses pengurusan sertifikat apartemen.
- c. Untuk *developer*, terlepas mengejar marketing target, sebaiknya *developer* memberikan training untuk *well informed* kepada para marketingnya sehingga *developer* tidak hanya mengejar capaian target penjualan namun juga kepuasan konsumen sebagai pembeli tentang produknya.

Daftar Pustaka

Buku

Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika Offset, Jakarta.

Alif, M. Rizal, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung.

Kallo, Erwin, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta..

Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang- Undang Republik Indonesia, Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252).

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7)

Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Nomor 1 Tahun 1991

tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia.

Internet

Apartemen mulai jadi Pilihan Investasi, <http://ekbis.sindonews.com/read/926176/150/apartemen-mulai-jadi-pilihan-investasi-1416369583>, diakses pada tanggal 15 Desember 2016;

Kedudukan Hukum Rumah Susun di Indonesia, <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>, diakses pada tanggal 5 Desember 2016.

Proyek Properti: Ciputra Bakal Rilis Apartemen untuk WNA, <http://properti.bisnis.com/read/20161129/107/607280/proyek-properti-ciputra-bakal-rilis-apartemen-untuk-wna>, diakses pada tanggal 24 Desember 2016.

Bidik WNA, Intiland Bangun Apartemen Lantai Rendah, <http://www.jpnn.com/news/bidik-wna-intiland-bangun-apartemen-lantai-rendah>,

diakses pada tanggal 20 Desember 2016.

Izin Usaha yang Wajib Dimiliki, <http://www.naztamabumiraya.com/izin-usaha-yang-wajib-dimiliki/>, diakses pada tanggal 01 Desember 2016

Izin Mendirikan Bangunan, <http://dcktr.surabaya.go.id/cktr-web/index.php/page>, diakses pada tanggal 30 November 2016.

UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan, <http://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 26 Desember 2016.