

**PERJANJIAN PEMANFAATAN KEPEMILIKAN  
BERSAMA DI KAWASAN STRATA TITLE<sup>1</sup>  
Oleh : Merry L. Rondonuwu<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan subjek dan objek hukum dalam konsep kepemilikan *strata title* menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Indonesia dan bagaimana Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia memberi ruang bagi perjanjian dan perlindungan bagi pemilik/penghuni dalam kaitannya dengan pemanfaatan ruang komunal di kawasan *Strata Title*. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Subjek Hukum dalam *strata title* menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah pelaku pembangunan rumah susun (pengelola/developer berbentuk badan hukum), pemilik/penghuni, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS berbentuk badan hukum). Objek Hukum dalam *strata title* menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah; bangunan rumah susun, satuan unit rumah susun (*strata title*), tanah bersama, bagian bersama (area komunal), benda bersama. 2. Perjanjian pemanfaatan area komunal wajib dibuat sebagai solusi menghindari konflik antara pihak pengembang/pengelola dengan pihak PPPSRS mewakili penghuni/pemilik *strata title*. Dalam perjanjian pemanfaatan area komunal yang dimaksud perlu diatur diantaranya : Batasan tentang bagian-bagian dalam area komunal, hak dan kewajiban pengembang/pengelola dengan PPPSRS di area komunal, mengatur hubungan dengan pihak ketiga dalam pemanfaatan area komunal, dan sanksi bagi para pihak yang melanggar hak dan kewajiban di area komunal.

Kata kunci: Perjanjian, kepemilikan bersama, *strata title*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tanah dan rumah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bahkan, tanah dan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Tanah adalah sesuatu yang menjadi tempat atau ruang terhadap segala kegiatan atau aktivitas hidup dan kehidupan manusia. Sementara itu, rumah menjadi tempat berlindung dan tempat membina sebuah keluarga. Secara nyata, tanah dan rumah berperan besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>3</sup>

Namun, untuk memiliki sebuah rumah idaman yang layak huni ternyata tidak semudah yang dibayangkan. Diperlukan kerja keras dan ketekunan, disamping pengetahuan tentang kondisi dan lingkungan rumah, anda juga harus memahami seluk-beluk dan aspek hukum dan perpajakan properti.

Dengan berkembangnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal/rumah, ditambah dengan jenis tempat tinggal/rumah sudah semakin maju. Rumah susun/*strata title*/kondominium/apertemen merupakan salah satu jawaban kebutuhan masyarakat. Berkembangnya hunian modern ini membawa persoalan hukum yang baru bagi masyarakat diantaranya ; (masalah hukum pertanahan dan rumah susun).

Serba-serbi tentang rumah susun sekarang ini sudah mulai nampak di kalangan masyarakat tidak hanya di Ibu kota, tapi juga sudah merambat ke daerah-daerah luar pulau Jawa. Kenyataan ini, seiring dengan semakin berkembangnya rumah susun di Indonesia, dari segi jumlah dan jenis. Secara yuridis rumah susun mulai dikenal di Indonesia sejak lahirnya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dari sudut pandang perumahan, rumah susun sudah ada dari sejak Belanda masuk ke Indonesia yang lebih dikenal dengan istilah *flat/condominium*.

Persoalan baru yang dihadapi para pemilik rumah susun (*tenant*) sudah semakin kompleks, salah satunya berkaitan dengan persoalan hukum dalam pemanfaatan area komunal (*common property*) dimana terjadi berbenturan

---

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH; Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Dr. Devy K. G. Sondakh, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 090711186

---

<sup>3</sup> Jaya Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, 2013, hal.5.

kepentingan hukum antara pengembang/pengelola gedung dengan *tenant* yang kerugiannya selalu dialami oleh pihak *tenant*. Pihak *tenant* selalu dirugikan dengan fakta dimana posisi *tenant* tidak seimbang dalam kedudukan hukum dengan pengembang/pengelola gedung pada saat kesepakatan jual beli dilakukan.

Dalam berbagai contoh kasus, pihak *tenant*/pembeli berada pada posisi yang tidak seimbang dalam penandatanganan perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang/pengelola.<sup>4</sup> Hal ini sesuai dengan fakta di lapangan, baik *tenant*/pembeli tidak memiliki ruang untuk merubah/mengkoreksi isi dari perjanjian baku yang disodorkan oleh pihak pengembang/pengelola/penjual. Realita ini disebabkan oleh kelalaian dari *tenant*/pembeli ataupun dapat pula karena kedudukan yang lemah dari *tenant*/pembeli yang disebabkan karena sangat dibutuhkannya rumah tersebut ataupun karena tidak punya pilihan lain.

Saat ini dengan adanya undang-undang baru yang lebih spesifik mengatur tentang rumah susun dan kepentingan-kepentingan hukum dari bangunan tersebut, diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memahami tentang rumah susun dan dapat memberi perlindungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan didalamnya.

Persoalan baru yang timbul yang menjadi pengamatan penulis adalah berkaitan dengan konflik hukum dalam pemanfaatan area/ruang komunal atau ruang bersama. Persoalan ini timbul antara pemilik/penghuni (*tenant*) rumah susun dengan pengembang/*developer* dimana terjadi berbenturan kepentingan yang sama-sama merasa memiliki hak atas pemanfaatan ruang/area bersama dan konflik ini lebih rumit ketika dilibatkan pihak ketiga yang menjadi penyewa di area/ruang bersama.

Berdasarkan hal tersebut di atas penulis berkeinginan meneliti dan mengkaji serta merumuskan karya ilmiah untuk memenuhi syarat akademis dalam mencapai gelar sarjana hukum dengan skripsi yang berjudul : PERJANJIAN PEMANFAATAN KEPEMILIKAN BERSAMA DI KAWASAN STRATA TITLE

---

<sup>4</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hal.v.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan subjek dan objek hukum dalam konsep kepemilikan *strata title* menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Indonesia ?
2. Bagaimana Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia memberi ruang bagi perjanjian dan perlindungan bagi pemilik/penghuni dalam kaitannya dengan pemanfaatan ruang komunal di kawasan *Strata Title* ?

## C. Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis/bahan hukum yang lain. Penelitian hukum ini juga disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen, disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perustakaan.

## PEMBAHASAN

### A. Subjek Dan Objek Hukum Dalam Konsep *Strata Title* Menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Setelah lahirnya Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka secara jelas undang-undang mendefinisikan Subjek dan objek Rumah susun terdiri dari;

Pasal 1 ayat 1; Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 1 ayat 3 ; Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penhubung ke jalan umum.

Pasal 1 ayat 4 : Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya

berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Pasal 1 ayat 5 : Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Bagian ini dalam praktek lebih dikenal dengan *common property*/komunal properti. Contoh dari : lift, koridor, peralatan mekanikal, dan alat elektrikal, atap, dinding luar, kolom struktur, fondasi, dan lain-lain.

Pasal 1 ayat 6 : Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama, contoh: pos satpam, lanskap taman, tanda lalu lintas, lapangan olahraga, kolam renang, dan lain-lain.

Pasal 1 ayat 15 : Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Dalam praktek di bidang swasta lebih dikenal dengan Developer atau pengembang.

Pasal 1 ayat 18 ; Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun. Dalam praktek lebih dikenal dengan *Tenant*.

Pasal 1 ayat 19; Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

Pasal 1 ayat 20 ; Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun untuk menjamin. Subjek ini biasanya developer/pengembang yang menjalankan pengelolaan RUSUN

Pasal 1 ayat 21; Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

Menurut Budi Harsono bagian-bagian/objek dari rumah susun terdiri; Hak Milik SRS, bagian bersama, tanah bersama, benda bersama.<sup>5</sup>

## **B. Perjanjian Pemanfaatan Komunal Properti Dan Bentuknya**

Fungsi dari *strata title* saat ini sudah tidak lagi sekedar sebagai tempat tinggal/hunian,

melainkan saat ini sudah ada *strata title* yang dikembangkan untuk fungsi komersil atau gabungan dari keduanya.

Banyak mall/tempat belanja sekarang ini yang fungsi unitnya menggunakan konsep *strata title*. Dalam hal ini timbul persoalan-persoalan baru dalam pemanfaatan ruang bersama (*common property*). Persoalan-persoalan tersebut timbul antara pihak pengembang dengan pihak penghuni/pemilik ataupun dengan pihak ketiga yang menyewa pemanfaatan ruang komunal dari pihak pengembang. Persoalan ini timbul ketika salah satu pihak merasa hak/kepentingannya terabaikan /terganggu di dalam praktek lebih sering pemilik atau penghuni *strata title* yang menjadi korban atau hak dan kepentingannya dilanggar.

Fakta ini nyata karena sebagian besar pemilik *strata title* melakukan perjanjian dengan pengembang tanpa mengoreksi terlebih dahulu isi dari perjanjian itu, karena dalam hal ini pemilik menandatangani kontrak baku yang tidak memberikan kesempatan pemilik untuk mengoreksi isi dari perjanjian tersebut.

Perlu adanya perjanjian yang mengatur tentang pemanfaatan ruang bersama/ruang komunal (*communal area*). Perjanjian ini seharusnya dibuat oleh PPPSRS dengan pihak pengembang/pengelola. Perjanjian ini harus menjadi solusi dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik/penghuni (*tenant*) dalam pemanfaatan area komunal. Perjanjian ini yang nantinya akan memberikan batasan-batasan bagi pihak pengembang dan pihak pemilik dalam pemanfaatan ruang komunal. Dengan dibuatnya perjanjian ini para pihak dapat menghindari konflik dikemudian hari.

Memiliki Satuan Rumah Susun tidak hanya sebagai kebutuhan untuk hunian tetapi dalam sudut pandang ekonomi, memiliki dan membeli satuan rumah susun tentunya sebagai bagian dari berinvestasi. Apabila sebagian orang memandang memiliki satuan rumah susun di kawasan *strata title* sebagai investasi, maka rasa aman dan perlindungan dari segi hukum adalah prioritas bagi pemilik satuan rumah susun (*tenant*).

Seringnya terjadi masalah antara pengembang/developer dengan

<sup>5</sup>Budi Harsono, *Op cit.* 352.

pemilik/penghuni (*tenant*) satuan rumah susun, khususnya sengketa akibat pemanfaatan ruang/area komunal dapat mengakibatkan keragu-raguan dan ketidak pastian bagi pemilik/penghuni (*tenant*) untuk berinvestasi di kawasan *strata title*. Olehnya secara umum faktor penyebab utama rendahnya investasi yang masuk ke Indonesia adalah adanya anggapan dari para investor bahwa Indonesia merupakan negara yang belum aman dalam menanamkan investasinya karena belum stabilnya kondisi bangsa Indonesia.<sup>6</sup>

#### **Perjanjian Rumah Susun Sebagai Pariwisata.**

Bisnis pariwisata di tanah air kita sebagaimana kita ketahui bersama sudah mengalami perkembangan pesat sejak awal tahun 1980 an secara nasional sudah dapat dirasakan bersama sebagai akibat pertumbuhan perekonomian nasional yang mengalami pertumbuhan akibat pengaruh dari *oil booming* pada dekade 1970 secara menyeluruh telah memberikan sumbangan devisa bagi negara kita.

Pembuatan kontrak bisnis Rumah Susun/Apartemen yang terkait dengan pengelolaan kawasan pariwisata adalah berfokus pada kontrak (penulis menyebutnya dengan "Perjanjian") yang menjadi dasar pengelolaan kawasan pariwisata yang dapat dikelompokkan ke dalam dua bagian, yaitu perjanjian dasar yang menjadi fokus bahasan di sini dan perjanjian pelengkap yang selanjutnya menjadi pelengkap pelaksanaannya.

Perjanjian dasar tersebut adalah perjanjian yang pada prinsipnya berisi tentang syarat-syarat dan ketentuan penggunaan tanah yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan dan prinsip-prinsip Hukum Tanah Nasional. Di dalam perjanjian dasar itu dapat juga disertai dengan pembentukan/twin perusahaan pengelola sarana wisata yang dilakukan secara bersama-sama antara pihak investor lokal maupun asing dengan pihak pemerintah daerah setempat.<sup>7</sup>

Memperhatikan keunggulan serta kemampuan pariwisata di tanah air kita dan dukungan dari pemerintah sebagaimana uraian kami di atas kiranya di masa mendatang bisnis

pariwisata akan kembali menjadi pilihan bisnis yang menarik bagi investor asing maupun investor dalam negeri untuk melakukan investasi dalam sektor pariwisata khususnya wisata pantai maupun wisata perairan lainnya.

Sangat penting adanya pemahaman secara mendalam mengenai aspek hukum yang terkait dengan bisnis pengelolaan kawasan pariwisata terlebih bagi para konsultan hukum yang akan turut terlibat dalam memberikan jasa hukum dalam bisnis pariwisata, maupun para pihak yang secara langsung terlibat dalam bisnis tersebut seperti sebagai *legal officer* atau biro hukum perusahaan pariwisata atau instansi pemerintah yang terkait dengan bisnis pariwisata. Dengan memperhatikan langkah-langkah perjanjian sama halnya dengan memperhatikan praktik hukum benar. Praktik hukum yang benar sangat penting karena menurut Peter Mahmud Marzuki praktik hukum dapat saja berupa telaah atas suatu kontrak tertentu, pembuatan kontrak, atau audit hukum atas perusahaan tertentu atau penyiapan naskah akademis. Dari hasil telaah tersebut dapat dibuat opini atau pendapat hukum.<sup>8</sup> Sebagai langkah awal yang harus dapat dan ada pada *contract drafter* adalah pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait erat dengan permasalahan yang akan dibuat kontraknya serta pihak-pihak yang terkait seperti instansi pemerintah, lembaga keuangan, pemilik standar internasional seperti merek dagang, manajemen pemasaran, misalnya pengelola *resort/tourism area* dan manajemen hotel berbintang yang memiliki jaringan internasional. Selain itu di kawasan rumah susun yang dibangun atas alasan pariwisata tersebut juga dibangun *residential area*, suatu kompleks hunian yang dipasarkan secara luas kepada masyarakat yang jumlah unit rumah dan luas area nya disesuaikan dengan *Block Plan* dan *Master Plan* kawasan tersebut yang biasanya dipasarkan dalam bentuk kavling-kavling siap bangun dengan batasan-batasan yang diatur dalam *Rules and Regulation of Residential Area* menyangkut, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, spesifikasi sarana dan prasarana hunian serta

<sup>6</sup>Salim HS dan Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008, hal.36.

<sup>7</sup>*Loc cit*, hal. 21.

<sup>8</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2006, hal. 37.

penggunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terpisah dari kawasan wisata.

### Perjanjian Jual Beli

Perjanjian yang dibuat pengelola kawasan pariwisata dengan pihak pembeli unit-unit hunian yang akan dibangun yang merupakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan seperti pada pembelian rumah pada proyek real estate biasa, hanya dibedakan adanya ketentuan-ketentuan khusus (*guiding principles*) yang ditetapkan dalam *Rules and Regulation Area*, yang telah dibuat oleh pemegang HPL, sedangkan jika developer pemegang HGB yang tidak di atas tanah HPL, maka *Rules and Regulation Area* tersebut berlaku berdasarkan atas kebebasan berkontrak yang harus dilampirkan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan.

### Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Melakukan investasi di kawasan rumah susun lazim berkaitan dengan KPR (Kredit kepemilikan Rumah). KPR atau kredit pemilikan rumah merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang ready stock atau indent, pembangunan di atas lahan/kavling yang dimiliki, dan renovasi rumah.<sup>9</sup> Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah/Rumah Susun ditinjau dari pengertiannya, maka dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah (kreditur dan debitur).<sup>10</sup> Peluang yang paling mudah dan relatif aman untuk berinvestasi adalah dengan membeli properti. Investasi selalu berkaitan dengan hal yang selalu tidak jelas di masa mendatang. Secara sederhana investasi merupakan kegiatan yang dilakukan saat ini dengan mengharapkan keuntungan di masa yang akan datang.<sup>11</sup> Di samping itu, investasi juga memiliki pengertian mengeluarkan dengan pasti untuk mengharapkan sesuatu yang belum pasti. Ada banyak macam barang yang layak untuk diinvestasikan misalnya obligasi, saham, emas, dolar, deposito, dan Rumah Susun/Apartemen.

<sup>9</sup>Wirahadi Prasetyono, *Op cit*, hal.250.

<sup>10</sup>Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Bandung : Mandar Maju, 2000, hal. 67.

<sup>11</sup>Adrian Sutedi, *Op cit*, hal. 31.

Investasi Rumah Susun/Apartemen berarti menanamkan modal dalam bentuk aset tanah atau bangunan dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa mendatang. Investasi Rumah Susun/Apartemen bagi sebagian orang lebih menggiurkan dari pada investasi yang lain. Pada saat harga turun dan investasi bidang lain sudah menurun. Investasi *property* akan akan terus exist dan survive karena suatu rumus umum yang dijadikan doktrin bahwa harga tanah tidak akan pernah turun bahkan akan terus meningkat.

Ada banyak faktor dan alasan dengan Investasi Rumah Susun/Apartemen sebagai rencana dan aktifitas bisnis di hari ini dan di masa mendatang. Apabila memiliki dana yang terbatas dalam pembelian rumah susun, menggunakan kredit pemilikan rumah (KPR) dapat menjadi alternatif utama bagi pembiayaan pembelian rumah saat ini. Dengan demikian, KPR adalah pilihan yang paling menjangkau dan paling polpuleh dalam proses pembelian/pemilikan rumah termasuk Rumah Susun.

Langkah-langkah yang dapat ditempuh dalam pembuatan perjanjian pemanfaatan ruang komunal:

- a. Pemilik/penghuni atau pemegang hak *strata title* harus membentuk PPPSRS;
- b. PPPSRS menerima aspirasi dan masukan dari pemilik/penghuni dan menyusun draft kepentingan-kepetingan dari tenant dalam pemanfaatan ruang komunal;
- c. PPPSRS bersama pihak pengembang menyusun draft perjanjian. Dalam penyusunan draft perjanjian PPPSRS harus secara maksimal mangajukan/memasukan semua kepentingan tenant dalam pemanfaatan area komunal.
- d. Penandatanganan perjanjian pemanfaatan area komunal. Penandatanganan ini haruslah setelah semua anggota PPPSRS menyetujui isi dari perjanjian.

### Pihak-Pihak dalam Perjanjian Pemanfaatan Ruang Komunal

Subjek hukum adalah setiap orang sebagai pembawa hak, mulai dari saat dia dilahirkan dan berakhir pada saat dia meninggal. Di samping orang-orang (manusia), telah nampak

pula di dalam hukum ikut sertanya badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan yang dapat juga memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti seorang manusia.<sup>12</sup> Badan atau perkumpulan yang demikian itu, dinamakan badan hukum atau *rechts-persoon*, artinya orang yang diciptakan oleh hukum.

Subjek dalam perjanjian sebagai mana dalam hukum perdata :

1. Orang Pribadi
2. Badan Hukum

Kekuasaan suatu badan hukum dahulu dianggap ditentukan dalam Anggaran Dasar (*memorandum and articles*) dari perusahaan atau badan hukum itu sendiri sesuai dengan ruang lingkup atau maksud serta tujuan dari perusahaan/badan hukum tersebut.

Otoritas bertindak untuk dan atas nama perusahaan ditentukan dalam Anggaran Dasar dan biasanya diberikan kepada Direksi.

Di Indonesia biasanya yang menandatangani adalah orang-orang yang diberikan otoritas itu sesuai dengan apa yang diatur dalam Anggaran Dasarnya. Memperhatikan Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka para pihak sebagai subjek dalam perjanjian pemanfaatan ruang komunal adalah :

1. PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) yang anggotanya terdiri dari para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
2. Pengembang/Pengelola yang biasanya berbentuk badan hukum PT.

Dalam konsep penyusunan perjanjian perlu diperhatikan domisili para pihak, apalagi berkaitan dengan perseroan atau badan hukum, domisili yang digunakan adalah kedudukan dari perseroan bukan domisili pejabat yang bertanda tangan. Perseroan wajib memilih alamat ditempat kedudukannya yang harus disebutkan antara lain dalam surat-menyurat dan melalui alamat tersebut perseroan dapat dihubungi.<sup>13</sup>

## RECITAL

Recital adalah merupakan penjelasan resmi atau latar belakang atas sesuatu keadaan dalam suatu perjanjian untuk menjelaskan mengapa terjadinya perikatan.<sup>14</sup> Dalam *Recital* ini biasanya juga dicantumkan tentang Sebab (*Consideration*) masing-masing pihak, hal ini juga berguna karena Sebab (*Consideration*) merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. *Recital* dalam bahasa Inggris umumnya dimulai dengan kata "*whereas*" atau dalam bahasa Indonesia dimulai dengan kata "bahwa"

## Isi Perjanjian

Pada intinya, isi dari suatu perjanjian mencakup banyak hal karena dalam bagian isi ini diperinci prestasi-prestasi dari masing-masing pihak. Setiap hal atau masalah yang diatur dalam perjanjian disebut Term dan pernyataan tentang suatu fakta disebut *Representatioan*. *Term* adalah kata yang berhubungan dengan suatu masalah tertentu dan umumnya suatu masalah tertentu (*term*) merupakan suatu klausula tertentu pula.

Klausula menurut Black's Law Dictionary ialah suatu anak kalimat (*clause*) atau suatu kalimat (*sentence*) atau bagian dari kalimat (*part of a sentence*) dari suatu dokumen tertentu.

Representation menurut Black's Law Dictionary adalah pernyataan suatu fakta untuk mempengaruhi pihak lawan agar membuat perjanjian. Pengertian pernyataan suatu fakta mencakup juga setiap tindakan yang dapat dianggap sebagai suatu pernyataan fakta.

Secara umum dan sederhana isi dari perjanjian pemanfaatan area komunal memuat klausula-klausula yang mengatur batasan tentang hak dan kewajiban antara Pengembang/Pengelola RUSUN dan PPPSRS selaku pemilik ataupun penghuni pada *Strata title*. Penyusunan klausula-klausula ini harus sedemikian cermat dengan tujuan menghindari benturan hak dan kewajiban yang dapat berujung pada konflik antara Pengembang/Pengelola RUSUN dengan PPPSRS.

<sup>12</sup>Subekti, *Op cit*, hal. 21.

<sup>13</sup>I.G Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, Jakarta : Kesaint Blanc, 2003, hal. 6.

<sup>14</sup>Steven Gugu, *Pendekatan Praktis Penyusunan Kontrak Dagang*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2001.

Klausula-Klausula yang harus diperhatikan dalam perjanjian pemanfaatan ruang komunal :

- a. Harus dibatasi dengan jelas bagian-bagian yang menjadi area komunal pada strata title. Sebagai objek dalam perjanjian pemanfaatan area komunal.
- b. Batasan hak dari pengembang dan PPPSRS dalam pemanfaatan area komunal. Contohnya, harus ada kesepakatan antara pengembang/pengelola apartemen dengan PPPSRS tentang hak penghuni/pemilik dalam penggunaan lobi sebagai area komunal (berkaitan dengan acara-acara tertentu).
- c. Harus ada kesepakatan kewajiban PPPSRS maupun pengembang di area komunal. Contoh, tentang biaya kebersihan/biaya pemeliharaan lobi.
- d. Apabila ada pihak ketiga di luar dari pemilik dan penghuni yang memanfaatkan/menggunakan area komunal (disewa oleh pihak ketiga) harus diatur dengan jelas penyewaannya dan keuntungan dari penyewaan tersebut. Contoh, ada pihak ketiga yang menyewa/memakai bagian dari area komunal untuk berjualan, perlu adanya pengaturan dan kesepakatan, tentang pembagian keuntungan dari penyewaan, perlu diatur tentang luas yang boleh disewakan sehingga tidak mengganggu kepentingan penghuni/pemilik *strata title* di area komunal.
- e. Perlu adanya klausul yang mengatur sanksi baik kepada pihak pengembang/pengelola maupun PPPSRS berkaitan dengan dilanggarnya hak dan kewajiban dari salah satu pihak. Contoh, pengembang mengadakan bazaar di area lobi yang menimbulkan keributan atau terganggunya kenyamanan dari penghuni/pemilik sehingga perlu adanya klausula yang mengatur kondisi seperti ini

dimana kepada pihak yang menyebabkan ketidaknyamanan wajib membayarkan kompensasi tertentu.

#### Klausul Umum

Dalam perjanjian pemanfaatan area komunal perlu dicantumkan klausula-klausula yang berlaku umum dalam perjanjian, misalnya :

- a. Klausula domisili hukum/pilihan hukum, yakni klausula yang menentukan domisili hukum tempat berperkara apabila pengembang/pengelola dengan PPPSRS terjadi sengketa yang tidak dapat diselesaikan secara mediasi.
- b. Klausula *force majeure*  
Klausula *force majeure* ini hanya merupakan penegasan bahwa dalam hal tidak dipenuhinya suatu prestasi karena terjadinya hal-hal yang di luar kesanggupan atau kesalahan para pihak.
- c. Klausula umum lainnya yang dipandang patut dalam perjanjian pemanfaatan area komunal.

#### Penutup Perjanjian

Penutup perjanjian adalah bagian akhir dari perjanjian yang terdiri dari kalimat-kalimat penutup, tanda tangan, tempelan materai dan saksi-saksi.<sup>15</sup> Berikut contoh dari bagian penutup :

#### PENUTUP

##### A. Kesimpulan

1. Subjek Hukum dalam *strata title* menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah pelaku pembangunan rumah susun (pengelola/developer berbentuk badan hukum), pemilik/penghuni, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS berbentuk badan hukum). Objek Hukum dalam *strata title* menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah; bangunan rumah susun, satuan unit rumah susun

---

<sup>15</sup>*ibid.*

- (*strata title*), tanah bersama, bagian bersama (area komunal), benda bersama.
2. Perjanjian pemanfaatan area komunal wajib dibuat sebagai solusi menghindari konflik antara pihak pengembang/pengelola dengan pihak PPPSRS mewakili penghuni/pemilik *strata title*. Dalam perjanjian pemanfaatan area komunal yang dimaksud perlu diatur diantaranya : Batasan tentang bagian-bagian dalam area komunal, hak dan kewajiban pengembang/pengelola dengan PPPSRS di area komunal, mengatur hubungan dengan pihak ketiga dalam pemanfaatan area komunal, dan sanksi bagi para pihak yang melanggar hak dan kewajiban di area komunal.

#### B. Saran

Pemerintah harus turut campur tangan dan memberi perlindungan bagi pemilik/penghuni rumah susun/apartemen (*strata title*) dengan cara membatasi penggunaan perjanjian baku pada saat pembelian *unit strata title*, dimana perjanjian baku tersebut lebih cenderung merugikan pihak pemilik/penghuni dari satuan rumah susun (*strata title*) tersebut.

Pemilik/penghuni harus diberi kebebasan untuk menentukan bersama dengan pengembang/pengelola hak dan kewajiban masing-masing di area komunal dengan jalan dibuat perjanjian pemanfaatan area komunal.

Diharapkan perjanjian ini akan lebih sering digunakan dalam setiap pembangunan rumah susun (*strata title*) dan menjadi perjanjian yang lazim/wajib bagi kedua pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Ali Ahmad, **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)**, Jakarta : Prestasi Pustaka Karya, 2003.
- Erwiningsih, Winahyu. **Hak Pengelolaan Atas Tanah**. Jogjakarta; Total Media, 2011.
- Harun, Badriyah. **Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan**. Jogjakarta; Pustaka Yustisia, 2013
- Hernoko, Agus Yudha. **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**. Jakarta; Kencana, 2011.

- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin. **Hukum Agraria Dalam Perspektif Sejarah**. Bandung; Refika Aditama, 2010
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. **Hak-Hak atas Tanah**, Jakarta; Kencana, 2004
- Murhaini, Suriansyah. **Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan**, Jawa Timur; Laksbang Grafika, 2015
- Prasetyono, Wirahadi. **Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah**. Jogjakarta; FlashBooks, 2013.
- Ramelan, Eman. **Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**. Yogyakarta; Aswaja Presindo, 2015.
- S, Salim H dan Budi Sutrisno. **Hukum Investasi di Indonesia**. Jakarta; Raja Grafindo, 2008.
- Sembiring, Sentosa. **Hukum Perbankan**. Bandung; Mandar Maju, 2000.
- Simorangkir, JCT, Rudy T. Erwin, J. T. Prasetyo, **Kamus Hukum**, Jakarta : Bumi Aksara, 1995.
- Soerodjo, Irawan, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Surabaya : Arkola, 2002.
- Subekti, **Pokok Pokok Hukum Perdata**, Jakarta : PT. Intermasa, 2005.
- Suharnoko. **Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus**. Jakarta; Kencana, 2012.
- Sutedi, Adrian. **Hukum Rumah Susun dan Apartemen**. Jakarta; Sinar Grafika, 2010.
- Supriadi. **Hukum Agraria**. Jakarta; Sinar Grafika, 2010.
- Waluyo, Bambang, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Jakarta : Sinar Grafika, 1996.
- Widjaya, I. G. Ray, **Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas**, Jakarta : Megapoin, 2003.