BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

   Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu bentuk hubungan hukum antara pihak pembeli dan pihak penjual yang isinya adalah hak dan kewajiban dari para pihak dan apabila dengan syarat mutlak seluruh kewajiban pembeli dan penjual telah terpenuhi maka berakhirlah perjanjian itu. Dalam proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun di kota padang yang dibuat dengan akta notaris, terlebih dahulu notaris harus memastikan persyaratan yang dimintakan Undang-Undang yaitu pada Pasal 43 Undang-Undang rumah susun. Kemudian Notaris selaku pejabat umum harus memastikan keterbangunan rumah susun dengan melihat meminta surat keterangan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) apabila Sertipikat Laik Fungsi (SLF) belum diterbitkan, atau meminta copySertipikat Laik Fungsi (SLF) sebagai bukti keterbangunan rumah susun sudah mencapai 100% (seratus persen) meskipun Undang – Undang rumah susun dan Undang-Undang jabatan notaris sama sekali tidak mengatur hal demikian, akan tetapi untuk menjalankan kewenangannya secara teliti dan saksama sebagai pemenuhan prinsip kehati-hatian oleh Notaris.

2. Proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran Hak Milik atas satuan rumah susun bertujuan untuk dijadikan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun oleh pemiliknya. Bukti dari seseorang memiliki hak atas satuan rumah susun yaitu dengan adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pemegang hak tersebut. Proses pendaftaran hak milik satuan rumah susun dilakukan di Kantor badan Pertanahan setempat dengan cara mengajukan permohona terlebih dahulu selanjutnya membayar biaya pendaftaran hak dan selanjutnya pihak badan pertanahan akan mengeluarkan tanda bukti hak berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan nama pemegang.

3. Proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dialihkan atas kepemilikannya oleh pemegang hak milik satuan rumah susun dengan cara beralih atau dialihkan dengan cara didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan setempat. Perlihan hak milik atas satuan rumah susun dengan cara jual beli dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dalam proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun di kota Padang salah satunya satuan rumah susun Sentral Pasar Raya, pengembang SPR ini menyediakan 3 bentuk pilihan cara peralihan rumah susunnya yaitu dengan cara;

a) Pembayaran Kontan Bertahap
b) Pembayaran Kontan Keras
c) Pembayaran dengan Kredit ke Bank.

UNIVERSITAS ANDALAS
KEDJAJAAN UNTUK BANGSA

Setelah ditentukan pilihan pembayarannya oleh calon pembeli maka selanjutnya pihak pengembang membuatkan PPJB kepada notaris guna sampai pemabayarannya lunas dan persyaratan lainnya selesai, barulah selanjutnya PPAT membuatkan akta jual beli terhadap unit satuan rumah susun untuk pendaftaran guna untuk balik nama kepemilikan satuan rumah susun dengan cara mengajukan permohonan di kantor BPN setempat.

B. Saran

1. Proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

   Dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun notaris diwajibkan untuk memperhatikan ketentuan persyaratan yang dimintakan Pasal 43 Undang-Undang rumah susun guna untuk menghindari pihak pembeli dari pengembang-pengembang yang tidak bertanggungjawab, namun ada satu persyaratan dari pasal 43 Undang-Undang rumah susun yaitu tentang persyaratan pembanguna telah mencapai 20% (dua puluh persen), karena tidak ketentuan lebih lanjut tentang telah tebangunya 20% (dua puluh persen bangunan) tersebut, tentunya ini akan menyulitkan notaris untuk memnuhi ketentuan syarat yang dimintakan mengingat bahwa jabatn notaris hanyalah berdasarkan pembuktian formal saja. Namun sekarang telah dikeluarkannya peraturan baru tentang ketentuan dari 20% (dua puluh persen) keterbangunan tersebut yaitu pada Pasal 10 Ayat (8) Peraturan Menteri pekerjan umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang menyebutkan bahwa keterbangunan

20% (dua puluh persen) itu dibuktikan dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi. Tentunya dengan adanya peraturan baru ini akan bisa dijadikan acuan baru bagi notaris yang akan membuat PPJB rumah susun. Maka sebaiknya di adakannya seminar-seminar oleh organisasi-organisasi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) terkait pengaturan dalam pembuatan akta PPJB rumah susun ini supaya lebih memudahkan notaris dalam menjalankan jabatannya sehingga tidak menyalahi aturan dan ketentuan dari peraturan.

2. Proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun.

   Kantor pertanahan disarankan untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan proses yang lebih cepat dari sebelunya dalam melakukan pemberian hak milik atas satuan rumah susun, sehingga dengan pelayanan yang lebih optimal, masyarakat dapat memiliki bukti kepemilikan rumah susun sebagai bentuk kepastian hukum bagi masyarakat, kemudian perku untuk ditingkatkan lagi sosialisasi terhadap proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun di kantor pertanahan dengan optimal kepada masyarakat atau develomper terkait aturan-aturan tumah susun.

3. Proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun.

   Pejabat pembuat akta tanah perlu untuk memperhatikan proses peralihan rumah susun dengan baik, yaitu dengan memperhatikan perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun sebagai alas hak,

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

apakah transaksi melalui perjanjian pengikatan jual beli rumah susun tersebut telah lunas atau belum, sehingga hal tersebut akan menjadi dasar bagi pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta jual beli sebagai dasar peralihan hak dari developer kepada pembeli satuan rumah susun.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA