SKRIPSI

PERLINDUNGAN PENGHUNI ATAS PERUBAHAN BESARAN IURAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN SECARA SEPIHAK PADA RUMAH SUSUN KOMERSIAL

OLEH:
UMA WIDYATRI PARASDYA
B111 16 304

PEMINATAN PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020

HALAMAN JUDUL

PERLINDUNGAN PENGHUNI ATAS PERUBAHAN BESARAN IURAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN SECARA SEPIHAK PADA RUMAH SUSUN KOMERSIAL

OLEH:
UMA WIDYATRI PARASDYA
B111 16 304

SKRIPSI
Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

PEMINATAN PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN PENGHUNI ATAS PERUBAHAN BESARAN IURAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN SECARA SEPIHAK PADA RUMAH SUSUN KOMERSIAL

Disusun dan diajukan oleh

UMA WIDYATRI PARASDYA
B111 16 304

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Kamis, 26 Nov. 2020
Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua	Sekretaris
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H.	**Amaliyah, S.H.,M.H**
NIP. 19601008 198703 1 001	NIP. 19670226 201404 2 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Dr. Maskun, S.H., LL.M.
NIP. 19701129 199903 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Ditetapkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama	: Uma Widyatri Parasdya
Nomor Induk Mahasiswa	: B11116304
Peminatan	: Hukum Perdata Murni
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul	: Perlindungan Penghuni atas Perubahan Besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan secara Sepihak pada Rumah Susun Komersial

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 16 Oktober 2020

Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama	Pembimbing Pendamping
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H.	Amaliyah, S.H., M.H.
NIP.196010081987031001	NIP.198702262014042001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Uma Widyatri Parasdya
NIM	: B11116304
Judul Skripsi	:Perlindungan Penghuni atas Perubahan Besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan secara Sepihak pada Rumah Susun Komersial

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagianisme (duplikasi). Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidak aslian atas Karya Ilmiah ini, maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 13 Oktober 2020

Yang Bersangkutan

METERAI TEMPEL

6000

(Uma Widyatri Parasdya)

Dipindai dengan CamScanner

ABSTRAK

Uma Widyatri Parasdya (B11116304) Perlindungan Penghuni atas Perubahan Besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan secara Sepihak pada Rumah Susun Komersial, dibimbing oleh Anwar Borahima sebagai pembimbing utama dan Amaliyah sebagai pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan PPJB dalam hal penetapan kebijakan pengelolaan pada rumah susun komersial dan menganalisis perlindungan hukum bagi penghuni atas penetapan iuran pengelolaan lingkungan apartemen oleh P3SRS sementara tanpa adanya transparansi kepada penghuni serta menelaah keabsahannya apabila penetapan tersebut lewat dari masa transisi.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan melakukan wawancara dengan para pihak dan beberapa lembaga terkait permasalahan di Apartemen Royal Kota Makassar.Selain itu, juga dilengkapi dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan yang relevan dengan judul penelitian. Data yang terkumpul diolah dan dianalisis secara kualitatif kemudian diuraikan secara deskriptif.

Adapun hasil panelitian, yaitu 1) Kedudukan PPJB dalam penetapan kebijakan pengelolaan rumah susun merupakan hubungan tidak langsung, yaitu PPJB hanya berperan sebagai dasar kewenangan bagi para pihak dalam menuntut haknya terhadap setiap kegiatan terkait pengelolaan rusun serta sebagai jaminan terlaksananya kewajiban para pihak, 2) bentuk perlindungan hukum bagi para penghuni satuan rumah susun apabila terjadi penetapan IPL oleh pengelola tanpa transparansi perhitungan, maka berdasarkan Pasal 7 huruf (b) UUPK Jo. Pasal 57 Ayat (2) UU Rusun memberikan kewajiban bagi pengelola apartemen untuk menetapkan biaya pengelolaan dan pemeliharaan secara proporsional, dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mengatur untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun bahwa setiap pemilik hak atas satuan rumah susun juga memiliki hak untuk diwakili oleh satu suara, dan 3) Keabsahan dari penetapan iuran yang dilakukan pihak pengelola (pelaku usaha) selepas masa transisi tetapi sebelum terbentuk P3SRS bukan menjadi kewenangan dari pelaku pembangunan lagi atau dapat dimaknai tidak sah atau dapat dibatalkan dan terhadap setiap klausula baku yang bertentangan dengan Permen PUPR No 11/PRT/M/2018, maka batal demi hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Penghuni, Perubahan IPL, Sepihak, Rusun Komersial

ABSTRACT

Uma Widyatri Parasdya (B11116304) The Resident Protection on the Changes in Amount of Environmental Management Unilaterally in Commercial Flats, under the guidance of Anwar Borahima as main supervisor and Amaliyah as co-supervisor.

This study aims to know the position of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in terms of determining management policy on commercial flats and analyze the legal protection for the resident upon the determination of environment management fee in the apartment by Association of Apartment Owners and Residents (P3SRS) without any transparency to resident and examining the validity if those determination of fee past the transition period.

This study is an empirical study by conducting an interview with the parties and related institutions upon the problem at Royal Apartment in Makassar City. Besides, this study also included with the analysis on laws and regulation and library research that is relevant with the title of this study. The data that is collected then processed and analyzed quantitatively then described descriptively.

The result of this study: 1) The position of PPJB on determining the management policy in commercial flats is an indirect relation, it mean PPJB is only act as the basic authority for the parties on demanding their rights on every activities related to the commercial flat management and also as an assurance of the implementation of the obligation for both parties. 2) The form of legal protection for the resident of the apartment unit in determining the Environmental Management Fee (IPL) by management without transparency regulated on Article 7(b) Consumer Protection Law (UUPK) jo. Article 57 Paragraph 2 Regarding on Flats which giving obligation for the business actors for the goods they sell, as well as obligate the apartment management to determine the management and maintenance proportionally, and can claim their aspiration according to Government Regulations Nomor 4 of 1988. Since Government Regulations Nomor 4 regulating in deciding matters that related on the resident interest, each owner of the right to an apartment unit also has the right to be represented by one vote. 3) The validity of fee determination which conducted by the management (business actors) after the transition before P3SRS is not an obligation for the developer or can be interpreted as invalid or can be canceled and toward all the standard clause that is against with the Regulation of the Ministry of Public Works and Public Housing of the Republic of Indonesia Nomor 11/PRT/M/2018 then null and void.

Keywords: Resident Protection, Environmental Management Fee, Unilateral, Commercial Flats.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْ

Assalaamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh...

Alhamdulillahi Rabbil ‘Alamin, puji syukur atas kehadirat Allah S.W.T. karena berkat rahmat dan hidayahnya peneliti dapat mewujudkan Skripsi ini sebagai tugas akhir dan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Masya Allah. Tak lupa pula sholawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW semoga kita semua mendapatkan syafa’atnya hingga hari akhir. Aamiin.

Teringat jelas hari dimana peneliti memulai ikhtiar sebagai salah satu mahasiswi di Fakultas Hukum, saat di mana kelas pertama peneliti dimulai. Seiring berjalannya waktu telah banyak agenda yang peneliti susun berdasarkan inspirasi dari senior-senior alumni yang kebanyakan berkiprah di kancah nasional bahkan internasional. Kemudian sungguh rasa syukur yang tiada henti-hentinya kepada semua pendidik atau dosen di Fakultas Hukum, yang sudah sangat baik dalam mendidik peneliti dan membangkitkan semangat kami dalam melaksanakan studi untuk kemudian dapat menjadi penegak hukum yang amanah.

Kepada ibundaku tersayang Dra. Satriani, sampai pada paragraf ini anak sulungmu mempersembahkan ini sebagai kado dari setiap kesabaranmu dalam mendidik dan membesarkan peneliti serta bukti dari setiap kepercayaan yang engkau berikan atas setiap pilihan yang peneliti

ambil. Untuk adikku Rangga Wasita Ningrat, terimakasih sudah selalu menjadi alasan kesuksesanku. Doa yang tulus peneliti kirim untuk almarhum ayahandaku Drs. Sauki Hadiwardoyo, terimakasih sudah menjadi inspirasi yang luar biasa bagi peneliti.

Dalam menuntaskan penelitian ini tentunya tidak lepas dari segala bantuan, bimbingan, dorongan, dan motivasi dari banyak pihak. Oleh karena itu,peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
3. Bapak Dr. Maskun, S.H., L.LM. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M. selaku Ketua Departemen Hukum Perdata dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H selaku sekertaris Departemen Hukum Perdata atas bimbingan kepada peneliti dalam konsultasi judul.
5. Kepada Pembimbing Utama Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H, merupakan kesyukuran yang luar biasa dapat dibimbing langsung oleh panutan saya yang merupakan salah satu guru besar di Fakultas Hukum Unhas, Terimakasih kepada Prof atas segala nasihat, perhatian, koreksi dan bimbingan kepada peneliti.
6. Kepada Pembimbing Pendamping saya Ibu Amaliyah, S.H.,M.H, Alhamdulillah keberuntungan bagi saya dapat dibimbing oleh beliau yang sudah sangat sabar mengarahkan peneliti serta memberi

banyak masukan terhadap peneliti dari awal pengajuan judul hingga selesainya penelitian, dan meluangkan waktunya untuk melakukan konsultasi terhadap setiap kendala yang peneliti hadapi.

7. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H.,M.H dan Ibu DR. Nurfaidah Said, S.H.M.H.,M.Si selaku dewan penguji skripsi atas segala masukan dan arahannya selama proses penyelesaian skripsi ini.
8. Prof. Dr. Andi Pangerang, S.H.,M.H.,DFM selaku penasihat akademik peneliti yang telah memberikan bimbingan kepada peneliti selama menjalani proses perkuliahan.
9. Dr. Eng. Armin Lawi, M.Eng selaku Supervisor KKN Tematik Pare-Pare atas arahannya telah memberikan pengalaman yang luar biasa.
10. Setiap Instansi yang telah memperkenankan peneliti untuk melaksanakan penelitian di instansinya.
11. Untuk seluruh responden baik pihak notaris, maupun para pihak yang berkenaan dengan penelitian ini, tak lupa kakanda Faisal yang sudah memberikan beberapa masukan kepada penulis.
12. Seluruh Staf/Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala pertolongan yang bersifat akademik maupun non akademik selama proses perkuliahan.
13. Pengelola Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, terima kasih atas segala bantuan guna penunjang skripsi peneliti.
14. Keluarga besar Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata FH-UH yang telah memberi kepercayaan kepada saya untuk menjabat sebagai

anggota inti sehingga menambah pengalaman bagi saya dalam hal mengelola organisasi, membangun relasi dan terimakasih Imran, Aswar, Mei, Anti, Ryas, adindaku Rara, Vira, Desti, Fani dan banyak lainnya sudah memberikan suasana seperti halnya rumah kedua bagi peneliti.

15. Keluarga besar Hasanuddin Law Study Centre (HLSC) dan Asian Law Students' Association (ALSA), yang telah memberikan peneliti pengalaman dalam berorganisasi.
16. Kepada Datoku, tetta dan bonda yang sudah percaya dan terus mendukung.
17. Kepada sepupu-sepupuku yang sudah selalu ada untuk menyemangati dan menguatkan utamanya kaka Rizwandi Ade Almugni, Adindaku Nurul Rachma Pristiaty dan Insani Try Amalia.
18. Kepada sahabat juga adikku Nabilah Yulia Anwar yang telah setia bersama-sama dari awal orientasi sampai saat ini, terimakasih untuk setiap suka duka, dan support untuk peneliti. Kemudian untuk A. Risky Amelia, Rian Nugraha Anwar, serta Lizda terimakasih banyak untuk selalu ada di saat peneliti susah, senang, butuh pertolongan, terimakasih untuk setiap waktu yang disempatkan untuk menemani peneliti.
19. Teman-teman peminatan perdata yang sudah saling support dan menguatkan dari awal sampai akhir. Utamanya Puspa Protagonista, Surya Yudistira, Nurul Pratiwi Rahmadani, Wahyu, dan Wardiman.

20. Teman-teman yang selalu menemani canda tawaku Aulia Salsabila Hasan, Muhammad Adhim Riangdi, Riki Rezki Handoko, Jivadevi a. Tenri Sanna, Vira Praditha Salsabillah, Reski Amalia Saputri, Try Yudhianto Hakim, Ramdani, Revina, Rezki Auliyah dan masih banyak lainnya.
21. Teman-teman Diktum yang sudah sangat baik dan solid selama masa perkuliahan.

Kepada semua pihak yang telah membantu semoga senantiasa dilimpahkan kesehatan dan kebaikan. Peneliti memohon maaf apabila skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih terdapat beberapa kekurangan didalamnya sehingga masih memerlukan masukan yang bersifat membangun untuk penyempurnaan. Semoga hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, Amiiin YRA.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 16 Oktober 2020

Uma Widyatri Parasdya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PENGESAHAN.....Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ..Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... **iii**
ABSTRAK ..... **iv**
ABSTRACT ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
DAFTAR ISI ..... **xii**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah **1**
B. Rumusan Masalah **6**
C. Tujuan Penelitian **6**
D. Kegunaan Penelitian **6**
E. Keaslian Penelitian **7**
BAB II TINJAUAN PUSTAKA **8**
A. Pengertian Rumah Susun di Indonesia **8**
1. Dasar Hukum 8
2. Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun 8
3. Prosedur Pembangunan Rumah Susun 11
4. Prosedur Kepemilikan dan Tanda Bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun 13
5. Peralihan Hak Milik 16
6. Hapusnya Hak Milik 17
7. Kepemilikan pada Rusun 17
8. Pengelolaan Rumah Susun Komersil 20
9. Keabsahan Iuran Pengelolaan Lingkungan dalam Sarusun 24
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli **27**
1. Perjanjian 27
2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli 37
3. Akta Jual Beli 44
C. Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun **46**

1. Definisi Perlindungan Hukum 46
2. Perlindungan Hukum Konsumen Rusun 47
3. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 51
BAB III METODE PENELITIAN 56
A. Tipe Penelitian 56
B. Lokasi Penelitian 56
C. Populasi dan Sampel 56
D. Jenis dan Sumber Data 57
E. Teknik Pengumpulan Data 58
F. Analisis Data 58
BAB IV PEMBAHASAN 59
A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Penetapan Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun 59
B. Perlindungan Hukum bagi Para Penghuni Satuan Rumah Susun apabila terjadi Penetapan Iuaran Pengelolaan Lingkungan (IPL) secara Sepihak Tanpa Transparansi 75
C. Keabsahan dari Penetapan Iuran yang dilakukan Pengelola (Pelaku Usaha) selepas Masa Transisi tapi Belum Terbentuk P3SRS. 92
BAB V PENUTUP 109
A. Kesimpulan 109
B. Saran 110
DAFTAR PUSTAKA 111

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terbanyak dan berada pada posisi ke-4 populasi penduduk tertinggi di seluruh dunia setelah Tiongkok, India, dan Amerika Serikat. Data *Worldometers*, saat ini Indonesia memiliki jumlah penduduk sebanyak 269 juta jiwa atau 3,49% dari total populasi dunia, kemudian Tiongkok sebanyak 1,42 miliar jiwa, India sebanyak1,37 miliar jiwa, dan Amerika Serikat sebanyak 328 juta jiwa.[1]

Badan Pusat Statistik (BPS) juga telah memproyeksikan kepadatan penduduk Indonesia pada tahun 2020 sebesar 271 juta jiwa dan sampaitahun 2035 akan terus mengalami peningkatan.[2] Kepadatan penduduk di setiap wilayah Indonesia tentu berbeda-beda. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, di antaranya kelahiran, ekonomi, iklim dan kondisi alam, sosial, bencana alam, krisis keamanan, keyakinan atau agama, adat atau budaya, kebijakan instansi serta momen tertentu.[3] Berbagai hal yang memengaruhi tingkat kepadatan penduduk akan berpotensi menimbulkan permasalahan kependudukan. Permasalahan kependudukan yang dimaksud, antara lain penyediaan sarana dan

---

[1]https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia , diakses pada 15 Oktober 2019, pukul 20.00 wita.
[2]https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1274/proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2010---2035.html, diakses pada 12 Oktober 2019, pukul 18.46 wita.
[3]https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/faktor-penyebab-kepadatan-penduduk, diakses pada 9 Oktober 2019, pukul 17.18.

prasarana sosial, kesempatan kerja, stabilitas keamanan, dan pemerataan pembangunan. Data kepadatan penduduk merupakan hal yang penting untuk diketahui guna mengidentifikasi gejala kelebihan penduduk *(overpopulation)*.

Salah satu kota terbesar di Indonesia adalah Kota Makassar yang merupakan Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan. Secara administrasi Kota Makassar dibagi menjadi 15 kecamatan dengan 153 kelurahan.[4]Pada tahun 2015 telah memiliki kepadatan penduduk tertinggi untuk wilayah Pulau Sulawesi dan Kalimantan dengan menembus angka kepadatan penduduk 182 (juta jiwa/km^2).[5] Pesatnya pertumbuhan penduduk ini akan berbading lurus dengan kebutuhan dan permintaan di sektor perumahan atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD RI 1945), Pasal 28 H Ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karena itu, Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Upaya untuk menanggulangi banyaknya permintaan tersebut, maka mendorong para pelaku usaha perumahan melakukan inovasi dalam menyediakan kawasan hunian yang ideal dan efektif dalam pemanfaatan lahan, yaitu berupa hunian bersusun atau rumah susun atau apartemen.

---

[4]https://makassarkota.go.id/geografis/, diakses pada 14 Februari 2020, pukul 19.24.
[5]https://www.bps.go.id/dynamictable/2015/09/07/842/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi-2000-2015.html, diakses pada 10 Februari2020, pukul 17.45.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh.

Dalam dunia bisnis properti, sering terdengar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan sebuah perjanjian yang mengikat calon pembeli dan calon penjual objek tanah yang dibuat sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. PPJB ini mengikat kedua belah pihak yang bersepakat, dimana dalam setiap klausulnya merupakan aturan hukum yang mengikat bagi para pihak dan harus ditaati. Oleh karena itu untuk pembuatannya sendiri harus memuat ketentuan yang jelas dan berimbang bagi para pihak. Misalnya, mengenai batas waktu untuk para pihak memenuhi prestasinya baik berupa hak maupun kewajibannya.

Rumah susun atau apartemen telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UU Rusun). Agar pembangunan dapat berjalan sesuai peruntukannya, maka idealnya sebuah gedung apartemen harus dikelola secara profesional oleh suatu badan yang disebut badan pengelola. Untuk menciptakan profesionalitas tersebut, tentu saja membutuhkan biaya yang besar. Badan pengelola bertugas menjalankan operasionalisasi gedung dan menjaga ketertiban umum di lingkungan

apartemen. Badan pengelola juga berkewajiban memelihara fasilitas bersama, seperti jalan kompleks, taman dan peralatan vital lift, panel-panel listrik, dan saluran air bersih dan atau yang berkenaan dengan bagian bersama. Dana pengelolaan diperoleh dari Iuaran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang ditarik dari pemilik/penghuni apartemen secara proporsional, sesuai dengan luas unit.

Namun, pada Apartemen Royal di Kota Makassar, hal tersebut tidak diimplementasikan sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Terdapat permasalahan, yaitu ketetapan yang dibuat melampaui salah satu klausula pada PPJB. Penetapan besaran kenaikan IPL dilakukan secara sepihak oleh pengelola dengan tidak mencantumkan transparansi perhitungan atas tambahan biaya yang ditetapkan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). P3SRS merupakan badan hukum yang beranggotakan para pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun. Pembentukan P3SRS hanya diwajibkan bagi jenis rumah susun umum milik dan rumah susun komersial. Akan tetapi, sampai saat ini Apartemen Royal belum melakukan pembentukan P3SRS. Dalam UU Rusun diketahui bahwa pihak pembangun hanya dapat menjalankan kegiatan pengelolaan sampai terbentuknya P3SRS yang ditetapkan paling lama 1 tahun dari serah terima pertama unit satuan rumah susun.[6]

Penetapan IPL dilakukan oleh pengelola yang ditunjuk oleh pihak pembangun tanpa mengadakan musyawarah terlebih dahulu dengan para

[6]Pasal 59 Ayat (2) UU Rusun.

pemilik unit, sementara telah jelas diatur bahwa bagi pihak pembangun wajib untuk memfasilitasi terbentuknya P3SRS sebelum masa transisi berakhir.[7] Selain itu, seharusnya penunjukkan pengelola merupakan kewenangan dari P3SRS sebagai suatu badan hukum.

Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat UUPK) mengatur bahwa salah satu hak konsumen adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Seharusnya penetapan biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan riil biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan. Walaupun telah terjadi peralihan pengelolaan tentunya dalam penetapan atau pembebanan IPL tidak boleh mengabaikan perjanjian yang sudah ada sebelumnya. Addendum atau perubahan dapat dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, baik pengelola maupun penghuni satuan rumah susun. Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka peneliti akan menganalisis kedudukan PPJB dan perlindungan hukum bagi *user*/konsumen dalam hal penetapan IPL secara sepihak oleh pengelola bagi para penghuni dan pemilik satuan rumah susunjika telah lewat masa transisi.

[7]Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penetapan kebijakan pengelolaan rumah susun?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para penghuni satuan rumah susun apabila terjadi penetapan Iuaran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh pengelola tanpa transparansi perhitungan?
3. Bagaimana keabsahan dari penetapan iuran yang dilakukan pihak pengelola (pelaku usaha) selepas masa transisi tetapi sebelum terbentuk P3SRS?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penetapan kebijakan pengelolaan rumah susun.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi para penghuni satuan rumah susun apabila terjadi penetapan Iuaran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh pengelola tanpa transparansi perhitungan kepada para pemilik satuan rumah susun.
3. Untuk menelaah keabsahan dari penetapan iuran yang dilakukan pengelola (pelaku usaha) selepas masa transisi tapi sebelum terbentuk P3SRS.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis, yaitu memberikan kontribusi keilmuan dalam pengaturan pengelolaan rumah susun komersial, khususnya berkaitan dengan penetapan kebijakan pengelolaan rumah susun yang

menjamin perlindungan hukum terhadap penghuni dan atau pemilik rumah susun di Indonesia.

2. Kegunaan praktis, yaitu sebagai bahan referensi bagi penentuan setiap kebijakan terkait rumah susun dan kegiatan pengelolaan rumah susun yang ideal untuk menunjang pembangunan yang berkesinambungan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang peneliti lakukan berkaitan dengan judul peneliti, sebelumnya terdapat penelitian yang mengangkat judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Susun Komersial Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Penerapan Asas Kepastian Hukum, Amila Desiani Universitas Padjajaran,Tahun 2014. Substansi yang dibahas pada penelitian tersebut mengenai perlindungan hukum apabila terjadi wanprestasi oleh pihak pengembang terhadap PPJB pada rumah susun komersial ditinjau secara normatif. Berbeda dengan penelitian ini yang berjudul Perlindungan Penghuni Atas Perubahan Besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan Secara Sepihak Pada Rumah Susun Komersial, adapun substansi penelitian ini dilakukan secara empiris dan berfokus pada kedudukan PPJB dalam hal penetapan kebijakan pengelolaan rusun komersial, khususnya mengenai hal penetapan Iuran Pengeloaan Lingkungan (IPL) sebagai usaha perlindungan hak-hak penghuni.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Rumah Susun di Indonesia

1. Dasar Hukum

Salah satu pertimbangan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UU Rusun), yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun. Erwin Kallo menjelaskan bahwa UU Rusun mencampuradukkan konsep kondominium dan *strata title* dalam kepemilikan rumah susun, kondominium merupakan kepemilikan bersama termasuk tanah, sedangkan *strata title* adalah kepemilikan bersama tidak termasuk tanah.[8]

2. Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun

Pasal 1 angka 1 UU Rusun mengatur definisi rumah susun yang secara eksplisit tidak jauh berbeda dengan undang-undang sebelumnya, yaitu:

> "Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun 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

[8]Japto, Fandy. 2012. Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pada https://media.neliti.com/media/publications/13972-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-pembangunan-rumah-susun-yang-dibangun-dengan-pemanfaat.pdf, diakses pada 14 Februari 2020.

dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”

Hal-hal yang berkaitan dengan bagian-bagian dari rumah susun berdasarkan UU Rusun, sebagai berikut:

a. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah denganfungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.[9]
b. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidakterpisahyang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.[10]
c. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.[11]
d. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakanbagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.[12]

Tujuan dari pemisahan satuan rumah susun atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama adalah untuk memberikan kejelasan atas:[13]

---

[9]Pasal 1 Ayat (3)
[10]Pasal 1 Ayat (4)
[11]Pasal 1 Ayat (5)
[12]Pasal 1 Ayat (6)

1. Batas satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik.
2. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap satuan rumah susun.
3. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap satuan rumah susun.

Pada dasarnya antara rumah susun dengan apartemen sama, yaitu bangunan bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan yang dapat dimiliki secara terpisah, namun dalam prakteknya terdapat beberapa perbedaan rumah susun dengan apartemen atau kondominium. Salah satunya mengenai fasilitas dari sarana dan prasarana yang ditawarkan. Pada umumnya, rumah susun hanya dilengkapi dengan prasarana dasar, seperti jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih dan tempat sampah. Sedangkan utilitas umum atau kelengkapan penunjang lain pada lingkungan tinggal rumah susun antara lain jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas. Berbeda dengan fasilitas pada apartemen dan kondominium tersedia fasilitas yang lebih lengkap, mulai dari area wilayah parkir yang cukup luas, adanya kolam renang, dan juga sarana kebugaran untuk kesehatan.

Bisnis apartemen sangat menjanjikan keuntungan, sehingga para pengusaha berlomba mendirikannya. Menurut penggunaannya dalam

---

[13]Wibowo Tunardy. 2015. Hak peseorangan dan Hak Bersama di Rumah Susun, Hlm 6, pada https://www.jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/ , diakses pada 26 Desember 2019.

penyelenggaraan perumahan rakyat, pemerintah selain bertindak sebagai regulator dan fasilitator, juga sebagai operator. Sebagai regulator, pemerintah mengeluarkan berbagai macam peraturan yang terkait dengan penyelenggaraan perumahan rakyat. Contohnya adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Kawasan Pemukiman dan UU Rusun. Berdasarkan aturan tersebut lahirlah peraturan pelaksana, mulai dari peraturan pemerintah, peraturan menteri sampai pada peraturan daerah. Hal ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan perumahan rakyat tidak hanya domain pemerintah pusat melainkan juga pemerintah daerah (provinsi dan kab/kota).

3. Prosedur Pembangunan Rumah Susun

Indonesia sebagai negara hukum, maka kegiatan pembangunan juga diatur dengan beberapa persyaratan atau prosedur yang harus ditaatiuntuk menjamin keselamatan lingkungan dan kenyamanan dalam masyarakat. Dalam hal prosedur pembangunan rumah susun terdapat UU Rusunyang harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, dan ekologis.

Persyaratan administratif adalah perizinan yang diperlukan untuk melakukan pembangunan rumah susun, sedangkan persyaratan teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan termasuk kesehatan dan kenyaman lingkungan dan hal-hal lain terkait rancang bangun juga kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Kemudian persyaratan ekologis

merupakan persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan dalam pembangunan rumah susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun mengatur bahwa dalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya. Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud. Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.[14]

Setelah memperoleh izin, penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah dan pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya. Apabila terdapat perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rusun harus mendapat izin dari pemerintah daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan yang dimaksud serta pertelaannya, serta uraian nilai perbandingan proporsionalnya dan atas perubahan rencana

[14] Pasal 8-10 PP Nomor 4 Tahun 1988.

peruntukan dan pemanfaatan suatu gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari pemerintah daerah.[15]

4. Prosedur Kepemilikan dan Tanda Bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

a. Dasar Hukum dan Pengertian Hak Milik

Hak milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Lebih lanjut ketentuan mengenai hak milik atas tanah ini diatur pada Bab III Pasal 20 - Pasal 27 UUPA yang memuat prinsip-prinsip umum mengenai hak milik atas tanah. Ketentuan lain mengenai hak milik atas tanah terdapat pada Pasal 50 Ayat (1) UUPA yang menetapkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.

Dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik bersifat turun temurun maksudnya bahwa hak milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya ketika pemegang hak milik meninggal dunia. Oleh karena itu, hak milik jangka waktunya tidak terbatas.[16] Hak milik bersifat terkuat maksudnya bahwa hak milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani

---

[15] Pasal 31-32 PP Nomor 4 Tahun 1988.

[16] Soejono Abdurrahman, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, PT Asdi Mahasatya, Jakarta, hlm 4.

oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.[17]

1. Subjek Hak Milik

Subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, antara lain:

1) Perseorangan

   Pasal 21 Ayat 1 UUPA, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.[18] Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik.

2) Badan Hukum

   Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.Hal ini diatur pula pada Pasal 21 Ayat 2 UUPA.

2. Terjadinya Hak MIlik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA, hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu;

1) Berdasarkan undang-undang,

---

[17] Mokhammad Najih, Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm 235.

[18]Eddy, Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, P.T. Alumni, Bandung, hlm 53.

2) Berdasarkan penetapan pemerintah, hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh BPN RI.[19]

3) Berdasarkan hukum adat, terjadi hak milik berdasarkan undang-undang telah mendapat pengaturan dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi dan peraturan pelaksanaannya.[20]

3. Tanda Bukti Hak MIlik

Bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah (Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Sifat pembuktian sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak, terdapat pada Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

---

[19] Urip Santoso.2012.*Hukum Agraria Kajian Komprehensi,* Kencana prenada Media, Jakarta, Hlm 97.

[20] Ismail, Ilyas,2012, ”*Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat*”, Kanun Jurnal Ilmu Hukum Nomor 56,th.XIV(April,2012),PP.[1-11.].hlm 1.

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan hal di atas, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Namun, konsep ini menjadi rancu mengingat pemilihan kata kuat dan adanya tenggang waktu tertentu untuk menggugat berarti pernyataan yang terdapat pada sertifikat tersebut dianggap benar sampai ada yang bisa membuktikan sebaliknya dalam jangka waktu yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

5. Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum, yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, *inbreng*, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.[21]

21 http://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf, diakses pada 18 Desember 2019 pukul 19.53, hlm 21.

6. Hapusnya Hak Milik

Hak adalah sesuatu yang mutlak menjadi milik kita dan penggunaannya tergantung kepada kita sendiri, namun bukan berarti apa yang telah menjadi hak tidak dapat hapus. Dalam konsep hak milik dikenal beberapa alasan hapusnya hak milik, antara lain: [22]

1) Tanahnya jatuh kepada Negara;
2) Pencabutan hak;
3) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
4) Ditelantarkan, jika dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya;
5) Ketentuan Pasal 21 Ayat 3 dan 26 Ayat 2 UUPA; dan
6) Tanahnya musnah.

7. Kepemilikan pada Rusun

Kepemilikan perseorangan ialah hak kepemilikan seseorang yang telah membeli satuan unit rusun. Unit di sini adalah ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah. Hak perseorangan ini biasanya akan tergambar dalam pertelaan rusun. Pertelaan adalah penunjukan yang jelas atas batas masing-masing satuan rusun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) beserta uraiannya. Luas/ukuran

[22]Pasal 27 UUPA

unit satuan rusun (sarusun) akan terlihat dan diuraikan dalam sertifikat hak milik satuan rusun masing-masing pemilik.[23]

UU Rusun mendefinisikan hak milik atas rumah susun (HMRS) merupakan kepemilikan yang terpisah dari tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan perseorangan yang didapat dari membeli satuan rumah susun (selanjutnya disingkat sarusun). Aspek penting yang harus diperhatikan dalam pembangunan sarusun adalah aspek tanah yang tunduk pada ketentuan UUPA dan aspek sarusun sebagaimana diatur dalam UU Rumah Susun.[24]

Sistem hukum negara kita mengenal sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Sertifikat diberikan setelah dilakukan pendaftaran tanah dan sertifikat berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, sarusun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Ada dua jenis sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan atas sarusun, sebagai berikut :[25]

---

[23]Erwin Kallo, 2009, Panduan Hukum Untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, Hlm 59.

[24] Ayu Fitria Febriani*, 2019 ,"Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia",* Lentera Hukum, Volume 6 *Issue* 1 (2019), pp. 15-32 ISSN: 2355-4673 (Print) 2621-3710 (Online)*,hlm 20.*

[25]Wibowo T. Tunardy, S.H., M. Kn, Perbedaan *Antara SHM Sarusun dan SKBG Sarusun*, https://www.jurnalhukum.com/perbedaan-antara-shm-sarusun-dan-skbg-sarusun/, diakses pada 25 November 2019, pukul 16.00.

1) Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun

Pasal 1 angka 11 UU Rusun, sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHM Sarusun) adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah Negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan. Hal ini juga dipertegas dalam Pasal 47 Ayat (1) UURusun.Berdasarkan hal di atas, maka SHM sarusun diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun.

Pasal 47 Ayat (2) UU Rusun menentukan bahwa SHM sarusun diterbitkan bagi setiap yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Ini berarti penerbitan SHM sarusun harus memperhatikan siapa yang akan memiliki sarusun dan apa jenis hak atas tanah tempat rumah susun didirikan. Misalnya hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai tanah hak milik. Ketentuan ini menutup peluang bagi badan hukum asing dan Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki sarusun yang dibangun di atas tanah hak milik. SHM sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota dan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Kemudian, Pasal 47 Ayat (3) UU Rusun, SHM sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, terdiri atas:

1. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

2. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
3. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

2) Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun (SKBG)

SKBG sarusun pada Pasal 1 angka 12 UU Rusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas barang milik Negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. SKBG sarusun dalamPasal 48 Ayat (2) UURusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan terdiri atas :

1. Salinan buku bangunan gedung;
2. Salinan surat atas sewa tanah;
3. Gambar, denah lantai, pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hakatas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

SKBG sarusun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggungjawab dibidang bangunan gedung. SKBG sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia dan didaftarkan ke kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum.

8. Pengelolaan Rumah Susun Komersil

Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan

dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakansecara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggungjawab. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun. Dalam pengelolaan terhadap sebuah apartemen atau rumah susun komersil tunduk pada UU Rusun yang lebih lanjut diatur mengenai kewenangan pengelolaan secara khusus pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). Hal ini bertujuan bahwa pengelolaan rumah susun terhadap kepemilikan bersama perlu dilakukan secara efektif dan efisien serta penghunian yang sesuai dengan hak dan kewajiban pemilik dan/atau penghuninya.

P3SRS diberikan kedudukan sebagai badan hukum[26] berdasarkan UU Rusun selama dilengkapi dengan pembuatan akta yang disahkan oleh bupati/walikota dan untuk DKI oleh Gubernur DKI. Dalam penyusunan akta harus berdasarkan kesepakatan.[27] Dalam hal pemberian status badan hukum adalah *domain* Pemerintah.[28] Badan Hukum terdiri dari beberapa unsur yaitu:[29]

1) Mempunyai Perkumpulan
2) Mempunyai Tujuan Tertentu
3) Mempunyai Harta Kekayaan

---

[27]Penjelasan Pasal 54 (2) PP Rusun.
[28]Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015.
[29] Sudikno Mertokusumo, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW),cet 16,* Sinar Grafika Offset, Jakarta, Hlm 26.

4) Mempunyai Hak dan Kewajiban

5) Mempunyai hak untuk menggugat dan digugat

Apabila P3SRS telah terbentuk dengan akta yang disahkan oleh bupati/walikota tempat berdirinya rusun, maka pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama,dan tanah bersama kepada P3SRS. Dalam UU Rusun disebutkan bahwa pihak pembangun hanya dapat bertindak sebagai pengelola rusun hanya selama masa transisi. Berikut aturan mengenai masa transisi pada Pasal 59 Ayat 2 UU Rusun bahwa masa transisi sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

P3SRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagianbersama, tanah bersama, dan penghunian dan memiliki kewenangan untuk membentuk atau menunjuk pengelola. Dalam hal menjalankan kewenangannya P3SRS harus memperhatikan kepentingan setiap pemilik dan penghuni, bukan berarti dengan terbentuknya P3SRS sendiri menghilangkan hak suara mereka yang bukan termasuk bagian dari pengurus, karena setiap pemilik maupun penghuni dijamin hak suaranya sebagaimana yang dimuat pada Pasal 77 Ayat 1, yaitu dalam hal P3SRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).”

NPP merupakan angka perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. Lebih lanjut, diatur bahwa dalam pembentukan P3SRS merupakan kewajiban pelaku pembangunan. Hal ini diatur secara tegas pada Pasal 75 Ayat 1 UU Rusun bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud Pasal 59 Ayat 2 berakhir.

Apabila sampai pada berakhirnya masa transisi belum terbentuk P3SRS yang berbadan hukum, maka terhadap pihak pembangun dapat dikenakan sanksi administrasi mulai dari peringatan tertulis sampai dengan pencabutan izin usaha sesuai dengan isi Pasal 108 UU Rusun. Selain itu, dapat pula dikenakan sanksi pidana apabila dapat dibuktikan bahwa tidak terbentuknya P3SRS merupakan salah satu upaya menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun.

Kewajiban badan pengelola pada hakikatnya telah ditetapkan dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun yang esensinya mencakup hal-hal, sebagai berikut:[30]

[30]Imam Koeswahyono, 2004, *Hukum Rumah Susun suatu bekal pengantar pemahaman*, cet 1,Bayumedia Publishing, Malang, hlm 89.

1) Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan kebersihan rumah susun dan lingkungannya pada bangunan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2) Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
3) Secara berkala memberikan laporan kepada P3SRS disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Adapun hak dari badan pengelola rumah susun, antara lain:

1) Menerima pembayaran iuran pengelolaan atau *service charge* dari masing-masing penghuni rumah susun.
2) Menerima pembayaran lumpsum dari penghuni rumah susun.

9. Keabsahan Iuran Pengelolaan Lingkungan dalam Sarusun

a. Pengertian keabsahan dan kewenangan

Berbicara mengenai keabsahan erat kaitannya dengan Pasal 1320 BW yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian dan juga wajib memperhatikan ketentuan Pasal 1337 BW yaitu suatu sebab (dilakukannya perjanjian) adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Apabila tidak adanya kesepakatan (karena ada paksaan, penipuan atau kekhilafan) maka perjanjiannya dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (voidable). Menurut ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata, pengajuan pembatalan dapat dilakukan dalam waktu lima tahun, dalam

hal terjadi paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti serta dalam hal ada unsur kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.[31] Paksaan yang dimaksud juga termasuk di dalamnya segala perbuatan sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berfikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa diriny atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.

Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtsbe voegdheden). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusa pemerintah (bestuur), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.[32]

---

[31] Novina Sri Indiraharti, 2014, Aspek Keabsahan Perjanjian dalam Hukum Kontrak (Suatu perbandingan antara Indonesia dan Korean Selatan), Jurnal Hukum Prioris vol. 4, No 1. Diakses di https://media.neliti.com/media/publications/80770-ID-aspek-keabsahan-perjanjian-dalam-hukum-k.pdf pada 18 Oktober, pukul 08.15.

[32]http://repository.untag-sby.ac.id/278/4/BAB%202.pdf, diakses Pada 17 Oktober, Pukul 09.00.

b. Dasar Hukum IPL

Hak pengelola untuk memungut Iuran Pengelolaan Lingkungan yzng kemudian disingkat IPL diatur pada Pasal 57 Ayat 1 UU Rusun yaitu:

> "Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan."

Siapapun yang memiliki sarusun, baik perorangan maupun badan hukum wajib membayar IPL. Biaya IPL dihitung berdasarkan dari seluruh jumlah biaya operasional dan perawatan benda, area dan tanah bersama setiap bulan dibagi total luas seluruh unit. Kemudian setelah mendapatkan nilai per meter maka setiap unit dikenakan IPL dengan mengalikan nilai IPL per/meter dengan luas unit. Oleh karena itu besaran IPL tiap unit berbeda-beda, tergantung luasannya. IPL biasa disebut juga *maintenance fee* yang terdiri dari:[33]

1. *Service charge* yang dikenakan pengelola apartemen untuk biaya operasional, gaji pegawai, biaya peralatan kantor, biaya perizinan dan administrasi.
2. *Shinking fund* sebagai dana cadangan yang dikumpulkan dari setiap unit untuk biaya perbaikan besar atau benda-benda bersifat vital dan mendesak.
3. Utilitas yang meliputi listrik, air bersih dan gas. Ada juga biaya kebersihan, keamanan dan *engineering* untuk biaya perawatan AC, *lift*, *escalator*, dan lain-lain.

---

[33] Ferry Salanto, Apa Saja Komponen IPL Apartemen, https://www.medcom.id/properti/konsultasi-properti/8KyvldXN-apa-saja-komponen-ipl-apartemen, diakses 25 November 2019, pukul 18.55.

Sebelum dikelola manajemen gedung, besaran IPL biasanya sudah ditetapkan oleh pengembang yang membangun apartemen. Besaran tarif IPL yang akan dibayar oleh penghuni dicantumkan dalam PPJB, misalnya Rp X per meter persegi. Itulah dasar awal tarif IPL yang dijadikan acuan P3SRS.

Penetapan IPL apartemen biasanya mengacu pada anggaran dasar/anggaran rumah tangga (AD/ART) apartemen yang bersangkutan. Pengelola yang dibentuk oleh P3SRS memiliki kewenangan menetapkan tarif IPL.[34] Apabila tarif IPL dinilai terlalu besar penghuni berhak mempertanyakan kepada forum tertinggi, yaitu Rapat Umum Tahunan. Pada forum dapat ditanyakan secara rinci perhitungan biaya dan pengelolaannya. Sebelum menentukan besaran tarif IPL, P3SRS terlebih dulu harus tahu pendapatan apa saja yang diperoleh apartemen.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli

1. Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut dengan persetujuanyang berasal dari Bahasa Belanda, yakni *overeenkomst.* Menurut Subekti suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.[35] Achmad Ichsan menyatakan pula bahwa perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan antara kedua belah pihak atau lebih dimana pihak yang satu berkewajiban

[34]Pasal 32 Ayat 1 (b) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 15 /PERMEN/M/2007.
[35]Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, hlml.1.

memberikan sesuatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.[36] Perumusan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / *Burgerlijk Wetboek (BW)*, yaitu dalam Pasal 1313 bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang. Dalam hal ini R. Subekti memberikan suatu batasan tentang perikatan, yaitu suatu perhubungan hukum antara kedua belah pihak atau dua orang berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.[37]Selanjutnya bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting dan dapat dilihat pula, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa.

Hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang terdapat dalam harta benda kekeluargaan. Hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Di sisi lain, pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah “objek” atau *“voorwerp*” dari perjanjian/*verbintenis*.

---

[36]Achmad Ichsan, 1967, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta,hlm 15.
[37]Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian,* Cet.18, PT Intermasa, Jakarta, Hlm 1.

Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian.Perjanjian memiliki sifat untuk dapat dipaksakan, misalnya perjanjian kreditor berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Dengan demikian, kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa debitor menyelesaikan pelaksanaan kewajiban yang mereka perjanjikan. Berdasarkan Pasal 1339 BW dijelaskan bahwa:[38]

> "Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang".

Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah:[39]

1. Isi Perjanjian;
2. Kepatutan;
3. Kebiasaan; dan
4. Undang-Undang.

a. Asas- Asas Hukum Perjanjian

1. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu prinsip yang menegaskan kepada para pihak membuat/menentukan sendiri isi

[38] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Rajawali Pers, Jakarta, Hlm 79.
[39]Ibid.

perjanjian, atau bebas untuk menentukan bentuk dari perjanjian itu. Sepanjang memenuhi syarat-syarat sebagai suatu kontrak, tidak bertentangan dengan UU dan Kesusilaan, dan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, bahkan memberikan kebebasan kepada siapa saja untuk tidak membuat perikatan apapun juga.Asas kebebasan berkontrak sebagaimana tersirat di dalam Pasal 1338 BW bahwa terdapat kebebasan untuk membuat kontrak apapun sejauh tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban, dan kesusilaan.

2. Asas konsensuil (kesepakatan) mengandung makna bahwa di dalam pembuatan suatu kontrak harus didasarkan pada adanya kata sepakat antara pihak tanpa ada paksaan, kekhilafan, atau kekeliruan dan penipuan. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu atau ke dua belah pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan ataupun khilaf dengan siapa ia melakukan perjanjian sedangkan penipuan itu terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat membujuk pihak lawannya untuk menyetujui perjanjian tersebut.
3. Asas *Pacta Sun Servanda,* berkaitan erat dengan akibat dari adanya suatu perjanjian, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) dan (2) BW, yaitu :

   1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
   2) Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Konsekuensi dari asas ini adalah bahwa para pihak membuat perjanjian tidak dapat menarik kembali perjanjiannya kecuali apabila disetujui oleh para pihak membuat perjanjian tersebut dan pihak ke tiga pun tidak boleh mencampuri isi perjanjian termasuk Hakim karena jabatannya.

4. Asas Iktikad Baik, mengandung 2 (dua) ketentuan, yaitu :
   a. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) BW bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.
   b. Asas iktikad baik berdasarkan sikap batin seseorang (kejujuran) sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 533 BW, yaitu iktikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan, barang siapa menuduh akan iktikad buruk kepadanya harus membuktikan tuduhan itu.

Menurut J.M. van Dunne daya berlaku iktikad baik meliputi seluruh proses kontrak. Iktikad baik meliputi tiga fase perjalanan kontrak, yaitu: (i) *Pre Contractuele fase,* (ii) *Contractuele fase*, (iii) *Postcontractuele fase*. Pasal 1338 Ayat (3) BW, pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 BW, bahwa :

> Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang." (keadilan yang dimaksud di sini adalah iktikad baik)[40]

[40]Agus Yudha Hernoko, 2010, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, edisi ke-1, Kencana, Jakarta, Hlm 136.

5. Asas Kepribadian (personalitas) diatur dalam Pasal 1315 BW bahwa pada umumnya, tak seorangpun dapat mengikatkan diri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Hal tersebut berarti tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk membuat perjanjian kecuali untuk kepentingan dirinya sendiri atau untuk orang lain tetapi dengan adanya persetujuan dari yang memerintahkannya.

b. Subjek Perjanjian

Subyek perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian, yaitu kreditor yang berhak atas prestasi dan debitor yang berkewajiban atas prestasi. Subyek dari perjanjian merupakan pendukung hak dan kewajiban yang terdiri atas manusia dan badan hukum. Manusia memperoleh status sebagai orang sejak ia dilahirkan sampai meninggal. Berdasarkan hal tersebut, berarti sejak lahir manusia telah menjadi subjek hukum sampai ia meninggal dunia. Namun, ada orang-orang yang cakap dan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Ketidakcakapan melakukan perbuatan hukum harus dibedakan dari ketidakwenangan melakukan perbuatan hukum.

Badan Hukum atau *Rechtspersoon* merupakan subjek hukum sebagaimana halnya manusia, badan hukum itu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu badan hukum publik seperti negara, provinsi dan badan hukum keperdataan seperti yayasan, perseroan, dan sebagainya. Menurut Molengraaff, badan hukum pada hakikatnya merupakan hak dan kewajiban dari para anggotanya secara bersama-sama, dan di dalamnya

terdapat harta kekayaan bersama yang tidak dapat dibag-bagi. Setiap anggota tidak hanya menjadi pemilik sebagai pribadi untuk masing-masing bagiannya dalam satu kesatuan yang tidak dapat dibagi-bagi itu, tetapi juga sebagai pemilik bersama untuk keseluruhan harta kekayaan, sehingga setiap pribadi anggota adalah juga pemilik harta kekayaan yang terorganisasikan dalam badan hukum itu.[41] Dapat diuraikan bahwa unsur-unsur badan hukum, antara lain:[42]

1) Mempunyai perkumpulan;
2) Mempunyai tujuan tertentu;
3) Mempunyai harta kekayaan;
4) Mempunyai hak dan kewajiban; dan
5) Mempunyai hak untuk menggugat dan digugat

c. Objek Perjanjian

Objek dari perjanjian, yaitu hak kreditor dan kewajiban dari debitor, pada umumnya dinamakan prestasi. Prestasi dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pada perjanjian untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan barang atau memberikan kenikmatan atas sesuatu barang. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu apabila debitur berjanji untuk tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.

---

[41]Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, Setjen dan Kepaniteraan MKRI, Cetakan kedua, Jakarta, 2006, Hlm 69.
[42]CukPriyatno,http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/128954-T+26671-Tinjauan+yuridis-Literatur.pdf, FH-UI, 2010, Hlm 18.

d. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 BW, syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, hal ini mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kehendak atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 BW.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.[43]
3. Suatu hal tertentu, bahwa dalam perjanjian harus terdapat barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Pasal 1333 BW barang yang menjadi objek perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukanasalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.
4. Suatu sebab yang halal, pada Pasal 1335 BW mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

[43]Pasal 330 BW Jo Pasal 47 BW dan Pasal 433 BW

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, khususnya syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak terjadi kontrak. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal diantaranya:[44]

a. Kekhilafan atau kesesatan
b. Paksaan
c. Penipuan
d. Penyalahgunaan keadaan

Tiga cacat kehendak yang pertama diatur dalam BW,sedangkan cacat kehendak yang terakhir tidak diatur dalam BW, namun hadir dalam perkembangan hukum kontrak. Ketiga cacat kehendak yang diatur dalam BW, yang masing-masing menentukan sebagai berikut:

1) Pasal 1321, yaitu tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

[44]Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Depok, Hlm. 17.

2) Pasal 1449, yaitu perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

Keempat hal yang menyebabkan terjadinya cacat pada kesepakatan tersebut secara sederhana dapat dijelaskan sebagai berikut:[45]

1) Kekhilafan yang terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang diperjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.
2) Paksaan terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena ditekan (dipaksa secara psikologis), jadi yang dimaksud dengan paksaan bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan.
3) Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.
4) Penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya. Penyalahgunaan keadaan ini disebut juga cacat kehendak karena tidak diatur dalam BW, sedangkan tiga lainnya, yaitu penipuan, kekhilafan paksaan diatur dalam BW.

[45]*Ibid*. Hlm 18.

e. Hapusnya Perjanjian

Perjanjian dapat hapus karena beberapa hal, antara lain[46]

a. Karena telah dilakukan pembayaran;
b. Karena pembaharuan utang;
c. Terdapat perjumpaan utang atau kompensasi;
d. Percampuran utang;
e. Pembebasan utang;
f. Musnahnya barang yang terutang;
g. Adanya kebatalan atau pembatalan atau berlakunya sarat batal, maksudya bisa jadi suatu perikatan batal demi hukum atau dibatalkan oleh kedua belah pihak;
h. Karena diperjanjikan batas waktu tertentu.
i. Undang-undang menentukan batas berakhirnya perjanjian;[47]
j. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging)* yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja ;[48]
k. Tujuan perjanjian telah tercapai ;[49]

2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli menurut R Subekti bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya

[46]Pasal 1381 BW
[47]Pasal 1066 Ayat (3) BW.
[48]Pasal 1446 – 1456 BW.
[49]Pasal 1382 – 1403 BW.

unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.[50]

PPJB adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya AJB. Objek tanah dan bangunan termasuk dalam benda tidak bergerak (benda tetap) yang pengalihannya (jual beli) harus dibuat dengan akta Notaris/PPAT dalam bentuk AJB, maka sebelum dibuatnya AJB biasanya perlu dilakukan pemeriksaan tanah sebagai serangkaian persiapan. AJB dibuat di hadapan PPAT setelah terjadinya pelunasan oleh debitor kepada kreditor. Bagi pemilik tanah perorangan, misalnya calon pembeli biasanya perlu melakukan pengecekkan tanah ke kantor pertanahan, sementara calon penjual perlu meminta uang muka sebagai tanda keseriusan. Bagi perusahaan *developer,* misalnya PPJB biasanya digunakan untuk memperoleh dana awal (uang muka) dari konsumen untuk memperlancar pembangunan rumah/apartemen.[51]

Pasal 42 Ayat 1 UU Rusun mengatur bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Namun, terlebih dahulu, pelaku pembangunan wajib

---

[50]Herlien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak"* Majalah Renvoi, edisi I, Nomor 10 Bulan Maret, 2004, hlm. 57.

[51] Dadang Sukandar, S.H. *Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB),* http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/, diakses tanggal 7 Oktober 2019, pukul 21.17.

memenuhi beberapa persyaratan. Adapun beberapa syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :[52]

1) Kepastian peruntukan ruang yang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah.
2) Kepastian hak atas tanah yang ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.
3) Kepastian atas status penguasaan rumah susun, yakni berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun atau berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Pelaku pembangunan wajib menjelaskan kepada calon pembeli mengenai jenis status penguasaan rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah.
4) Perizinan pembangunan rumah susun yang ditunjukkan melalui izin mendirikan bangunan (IMB).
5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Berdasarkan kebiasaan yang berlaku proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Pada Pasal 42 Ayat 2 UU Rusun, PPJB dilakukan setelah terpenuhinya kepastian atas:[53]

1) Status kepemilikan tanah
2) Kepemilikan IMB
3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

[52]https://www.jurnalhukum.com/pemasaran-dan-jual-beli-rumah-susun/, diakses pada 16 Desember 2019, pukul 23.00.
[53]Ibid.

4) Keterbangunan paling sedikit 20% volume konstruksi bangunan rumah susun.
5) Hal yang diperjanjikan, yaitu kondisi satuan rumah susun yang dibangun dan dijual kepada konsumen atau dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain lokasi, bentuk, spesifikasi bangunan, harga, prasarana, sarana dan utilitas umum serta fasilitas lain dan waktu serah terima.

Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berlaku untuk rumah umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun. Kedudukan PPJB adalah sebagai perjanjian pendahuluan yang berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya.

Perjanjian pengikatan jual beli atau yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Contoh dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas satuan rumah susun, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas satuan rumah susun maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani di hadapan Notaris dan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan Sertifikat Hak Milik sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan

pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan PPAT. PPJB biasanya juga menentukan batas waktu tertentu yang disepakati dalam hal pengurusan AJB.

Janji-janji hanya merupakan salah satu bagian dalam perjanjian pengikatan jual beli selain daripada itu juga mencantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatangananakta jual beli di hadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebutbiasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli di PPAT telah terpenuhi.[54]

Pada Pasal 43 Ayat (2) huruf (e) UU Rusun Mengatur beberapa hal penting yang harus ada dalam sebuah PPJB:[55]

a. Objek yang diperjual belikan;
b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni;
c. Kewajiban pelaku usaha/pelaku pembangunan;
d. Kewajiban pembeli/konsumen/*user*;
e. Penyelesaian Perselisihan;

[54]Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hlm.20.
[55]Andi Batari Anindhita, 2017, "*Kepastian Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*", Tesis, Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hassanuddin, Makassar, Hlm 35-36.

Selain itu, biasanya diperjanjikan pula hal-hal yang terkait:[56]

a. Harga unit sudah termasuk pajak;
b. Biaya akad dengan notaris;
c. Biaya akad kredit di bank;
d. Biaya Akta Jual Beli (AJB);
e. Biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB);
f. Biaya yang wajib dikeluarkan oleh calon pemilik seperti biaya pemeliharaan, kebersihan, keamanan, sinking fund, biaya parkir, biaya, biaya listrik, biaya air, dan Iuran Pengelolaan (IPL).

Dalam PPJB juga mengenal istilah addendum. Addendum dalam Kamus BesarBahasa Indonesia merupakan jilid tambahan pada buku atau sebutan lain dari lampiran dan dapat pula berupa ketentuan atau Pasal tambahan, seperti dalam sebuah akta. Pada umumnya, istilah addendum dipergunakan saat ada tambahan atau lampiran pada perjanjian pokoknya namun merupakan satu kesatuan dengan perjanjian pokoknya. Meskipun jangka waktu perjanjian tersebut belum berakhir, para pihak dapat menambahkan addendum sepanjang disepakati oleh kedua belah pihak.[57]

Addendum ada karena adanya perubahan dari isi perjanjian atau karena adanya hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian pokoknya. Meskipun ketika membuat surat perjanjian tidak

---

[56]Anonim, http://repository.unpas.ac.id/34297/3/9.%20BAB%20III.pdf, diakses pada 13 Oktober 2019, pukul 21.47.

[57]Diana Kusumasari, *Addendum atau Perpanjangan Kontrak,* diakses pada https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e02ecf08358d/addendum-atau-perpanjangan-kontrak-/, diakses pada 17 Februari 2020. Pukul 00.05.

dimasukkan klausul mengenai addendum, hal tersebut tidak menyebabkan para pihak tidak dapat membuat addendum dikemudian hari saat perjanjian tersebut dilaksanakan. Para pihak setiap waktu, masih dapat melakukan perubahan atau penambahan isi perjanjian melalui addendum sepanjang para phak menyepakatinya.Secara fisik addendum terpisah dari perjanjian pokok, namun secara hukum suatu addendum melekat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utama.[58]

Berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kepmenpera) Nomor 11/PRT/M/2019, pihak pembeli sebelum penandatanganan AJB tidak dapat melakukan pengalihan hak atas apartemen kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari pihak pelaku pembangunan. Dalam melakukan pengalihan PPJB pada umumnya wajib memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur oleh para pihak yang bersangkutan dalam PPJB itu sendiri, setelah syarat–syarat dipenuhi baru dapat dilakukan pengalihan. Atas pengalihan PPJB, maka akan dikenakan Pajak Penghasilan (“PPh”) terhadap penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sebesar 5 % dari jumlah bruto nilai penghasilan hak atas tanah atau bangunan, seperti yangdiatur pada Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari

[58]http://www.legalakses.com/addendum/, diakses pada 28 Oktober 2019, pukul 22.00.

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.[59] Mengingat UU Rusun memberikan kewenangan bagi pelaku pembangunan untuk melakukan tindakan pengelolaan terhadap rusun selama masa transisi perlu diperhatikan pada saat pembuatan PPJB mengenai penggunaan klausula baku yang dapat merugikan bagi *user*, sebagai contoh yang banyak ditemui adalah klausul yang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Pengunaan klausul baku seperti di atas jelas dilarang berdasarkan Pasal 18 Ayat 1 Huruf d UUPK.

3. Akta Jual Beli

Jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai, maka jual beli tersebut dilakukan dengan AJB. AJB untuk SHM sarusun dibuat di hadapan PPAT, sedangkan SKBG sarusundibuat di hadapan notaris. Syarat pembangunan dapat dinyatakan selesai apabila:

1) Sertifikat layak fungsi
2) SHM sarusun atau SKBG sarusun

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 Ayat (1) menyebutkan PPAT bertugas pokok melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu

[59] Ibid.

mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikannya dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang menandakan adanya suatu perbuatan hukum.AJB merupakan bukti yang sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.[60]

Prinsip jual beli tanah bersifat terang dan tunai, dilakukan di hadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB tanah belum dapat dilakukan. Pengurusan AJB tanah ini membutuhkan biaya dalam pengurusannya. Selain harga tanah yang disepakati, komponen biaya lainnya adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun rinciannya, sebagai berikut:[61]

1) Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah,
2) Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).
3) Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang umumnya ditanggung bersama oleh penjual dan pembeli.

Setelah semua dokumen diserahkan kepada PPAT dan komponen biaya transaksi dilunasi, pihak-pihak yang terkait ditambah saksi akan

---

[60] Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
[61]https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat-7838, diakses pada 1 Februari 2020, 06.30.

melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Tanah atau AJB Tanah di hadapan PPAT. Biasanya saksi berasal dari kantor PPAT bersangkutan.

C. Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun

1. Definisi Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum diartikan sebagai pengakuan dan jaminan yang diberikan oleh hukum dalam hubungannya dengan hak-hak manusia. Sedangkan penegakan hukum merupakan wujud dari fungsi hukum.[62] Soetjipto Rahardjo memberikan definisi atas Perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Sebagai negara yang berideologikan pancasila tentu menyandarkan sistem perlindungan hukumnya berdasarkan nilai-nilai pancasila yaitu nilai ketuhanan, kemanusiaan, permusyawaratan serta keadilan social serta menerapkan prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia. Hal tersebut terwujud dalam bentuk adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum kepadanya.[63] Sebagai salah satu perwujudan tersebut adalah pada pasal 28 D UUD NRI 1945 yakni:

---

[62] Winahyu Erwiningsih, 1995, Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Wanita, jurnal hukum no.3 vol 1, diakses pada 16 Oktober, Pukul 17.00, di http://journal.uii.ac.id/IUSTUM/article/download/4882/4318

[63] Soetjipto Rahardjo, 1983, Permasalahan Hukum di Indonesia, Bandung, Alumni, hlm. 121.

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Di Indonesia Perlindungan hukum untuk konsumen rusun mengacu pada UU Rusun dan UU perlindungan konsumen serta beberapa peraturan mentri yaitu Permen No. 11/PRT/M/2019 tentang PPJB kemudian Permen No. 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Yang dimaksud dengan perlindungan konsumen sendiri merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[64] Konsumen merupakan setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.[65] Dalam penelitian ini yang dimaksud adalah konsumen dari apartemen adalah terdiri dari pemilik dan/atau Penghuni.

2. Perlindungan Hukum Konsumen Rusun

Pemerintah sepertinya cukup tanggap terhadap perkembangan zaman, dibuktikan dengan upaya perlindungan preventif dari pemerintah terhadap konsumen rusun berupa aturan mengenai tata cara jual beli rusun dimana mengatur beberapa hal yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum pihak pelaku pembangunan melakukan pemasaran yakni pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: [66]

a. kepastian peruntukan ruang;

[64] Pasal 1 Ayat 1 UUPK
[65] Pasal 1 Ayat 2 UUPK
[66] Pasal 42 Ayat 2 UU Rusun

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.

Terhadap jual-beli yang kemudian dilaksanakan sebelum terbangunnya rusun dapat dilakukan dengan PPJB, perjanjian tersebut yang akan menjadi pegangan bagi para pihak menuntut haknya berdasarkan asas *pacta sunt servanda.*[67] Tanggung jawab keperdataan yang timbul sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya isi dari perjanjian adalah pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat dan/atau meminta pertanggung jawaban perdata pada pihak yang lain untuk melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti kerugian sebagaimana di atur dalam Pasal 1246 BW, yaitu:

1) Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian, dan
2) Keuntungan yang sedianya akan diproses.

Selain itu dalam hal pelaku pembangunan melakukan kelalaian atau kesalahan kepada pembeli/konsumen/*user* satuan rumah susun maka dapat menuntut tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 BW.[68]

Adapun secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan, yaitu:[69]

---

[67] Pacta sunt servanda merupakan asas tersebut mengatur bahwa suatu perjanjian mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang bersepakat.

[68] "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

1) Seseorang baru dapat diminta pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya (*liability based on fault),*
2) Tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat (Presumption of liability),
3) Tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah (presumption of nonliability),
4) Kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeur (Strict liability).
5) Pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku (limitation of liability).

Berkenaan dengan penyebab timbulnya tanggung jawab keperdataan karena tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum.

Kemudian diatur pula mengenai tata cara pengelolaan Rusun pada Bab VII UU Rusun. Serta dapat ditemui lebih khusus pada Pasal 62 Jo

---

[69] Andi Batari Anindhita, Op.Cit., Hlm 89.

Pasal 70 PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun mengatur mengenai pengelolaan terhadap rumah susun yang dilakukan oleh penghuni atau pemilik sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang ditetapkan oleh P3SRS.[70] Selain itu, karena pelaku pembangunan juga merupakan pelaku usaha maka kepadanya juga berlaku larangan-larangan sebagaimana yang termuat dalam UUPK dan peraturan perundang-undangan, antara lain:

1) Larangan memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai standar (Standar Nasional Indonesia atau SNI) dan/atau menyampaikan informasi yang tidak sesuai kondisi barang dan/atau jasa. Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa, tidak ada pernyataan halal, tidak memsang label (merek), dan tidak ada petunjuk penggunaan barang dan/atau jasa dalam bahasa Indonesia.[71]
2) Larang mempromosikan atau mengiklankan barang dan/atau jasa disertai janji yang tidak benar atau iming-iming suatu hal yang belum pasti, dan/atau pelaku usaha berniat hanya memenuhi sebagian dan/atau tidak sama sekali hal yang perjanjikan (mengelabui konsumen).[72]

[70] Adrian Sutedi, 2012, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 242.
[71] Pasal 8 Ayat (1) Huruf (a) sampai Huruf (j) UUPK
[72] Pasal 9 - Pasal 14, dan 16 - Pasal 17 UUPK

3) Larangan menawarkan produk dengan memaksa konsumen yang berakibat pada gangguan fisik maupun psikis.[73]

4) Larangan mencantumkan klausula eksonerasi.[74]

5) Larangan tidak memberi tanggapan atas tuntutan konsumen yang tersebut pada pasal 19 UUPK.[75]

3. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

a. Apartemen Royal

Apartemen Royal merupakan apartemen pertama di Kota Makassar. Pada tahun 2012, perusahaan properti lokal PT. Tri Daya Jaya mengambil alih dan melanjutkan pekerjaan proyek pembangunan proyek Royal Apartemen Makassar yang pembangunannya terhenti sejak Januari 2011. Status PT. Asindo Indah Griyatama yang sebelumnya menjadi pengembang tunggal proyek apartemen Royal ini hanya akan menjadi mitra tidak bergerak selama proses penyelesaian pembangunan 3 tower utama Royal Apartemen. Kerjasama PT. Asindo dan PT. Tri Daya Jaya sebagai kontraktor utama dalam proyek Royal Apartemen Makassar itu juga menggandeng PT. Catur Bangun Mandiri (CBM).[76] Apartemen Royal dicanangkan sebagai proyek *mix use* yang dibangun di atas lahan seluas 1,5 Hektar.

---

[73] Pasal 15 UUPK
[74] Pasal 18 UUPK
[75] Pasal 23 UUPK
[76] https://ekonomi.bisnis.com/read/20120925/45/97320/properti-akuisisi-proyek-royal-apartemen-rp107-miliar, diakses pada 7 Juni, pukul 18.00.

Apartemen Royal terletak di Jl. Topaz Panakkukang Mas, Makassar, Sulawesi Selatan. Informasi yang peneliti dapatkan dari salah seorang stafpengelola Apartemen Royal yang menolak disebutkan namanya bahwa terdapat 2 Tower yang sudah difungsikan, yaitu Tower Astoria (A) yang terdiri dari 291 unit di dalamnya dan Tower Crown (C) sebanyak 273 unit, sedangkan tower B masih dalam proses pembangunan. Selanjutnya ia memperkirakan untuk Tower A sekitar 40% sudah dihuni dan Tower C kurang lebih 75%, dimana termasuk dengan para penyewa. Apartemen Royal memiliki dua tipe unit, yaitu tipe 45 dengan luas rata-rata 50 m^2ada yang dilengkapi balkon dan tidak, selain itu terdapat juga tipe 90 dengan luas 98 m^2 .

Untuk menambah informasi, peneliti mengakses website jual beli atau sewa properti mengenai jumlah tipe unit dan jumlah seluruh unit pada Apartemen Royal, dari hasil pencarian tersebut tipe unit yang tersedia pada Apartemen Royal terdiri dari tipe 45 dengan 2 kamar tidur, 1 kamar mandi dan total luas 50 m^2, kemudian tipe 90 m^2 dengan luas 98 m^2 yang terdiri dari 3 kamar tidur dan 2 kamar mandi, selanjutnya tipe yang paling besar dengan luas 200 m^2 dengan 3 kamar tidur dan 3 kamar mandi.

Ketika dikonfirmasi mengenai tanggal serah terima pertama kali unit kepada usernya, pihak pengelola beralasan bahwa untuk data tersebut ada di pihak pengelola yang lama karena pengelolaan di Apartemen Royal sudah beberapa kali berganti pengelola. Pada saat dilaporkan ke

Ombudsman Kota Makassar, pengelolaan Apartemen Royal masih dipegang oleh perusahaan Coldwell Banker.

b. Ombudsman Kota Makassar

Berkantor di Kompleks Plaza Alauddin Blok BB Nomor 17, Jl. Sultan Alauddin, Gn. Sari, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Ombudsman Kota Makassar merupakan Ombudsman tingkat kota pertama yang ada di Indonesia. Ombudsman merupakan lembaga negara yang mempunyai kewenangan mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik baik yang diselenggarakan oleh penyelenggara negara dan pemerintahan termasuk yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Hukum Milik Negara serta badan swasta atau perseorangan yang diberi tugas menyelenggarakan pelayanan publik tertentu yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Pendirian Ombudsman Kota Makassar berdasarkan Peraturan Wali Kota (Perwali) Makassar Nomor 2 tahun 2019. Secara struktural, Ombudsman Kota Makassar di bawah naungan Biro Organisasi dan Tata Laksana (Ortala) Pemerintah Kota Makassar. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, lembaga ini merujuk pada Pasal 6 Huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pembentukan, Susunan, dan Tata Kerja Perwakilan Ombudsman Republik Indonesia di daerah.

c. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Makassar

Ada dua cara untuk menyelesaikan sengketa apabila terjadi permasalahan atau sengketa diantara pelaku usaha dengan konsumen, yaitu melalui jalur pengadilan atau diselesaikan di luar pengadilan melalui BPSK. Pasal 23 UUPK mengatur bahwa BPSK merupakan lembaga yang dibentuk oleh pemerintah di daerah kabupaten/kota. Lembaga penyelesaian diluar pengadilan yang dilaksanakan BPSK, dikhususkan bagi konsumen perorangan yang memiliki perselisihan dengan pelaku usaha.

Sifat penyelesaian sengketa yang cepat dan murah sangat dibutuhkan oleh konsumen, terutama konsumen perseorangan yang sudah cukup terakomodasi dalam UUPK. Wewenang dan tanggung jawab BPSK diatur dalam UUPK dan lebih rinci terdapat pada Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia, antara lain:

a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara Konsiliasi, Mediasi atau Arbitrase;
b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK;
j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan.
k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; dan
m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan UUPK.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian empiris dengan menelaah secara langsung permasalahan yang terjadi di masyarakat. Penelitian empiris, yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum.[77]

B. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kota Makassar yang terdiri dari beberapa tempat, yaitu Apartemen Royal Kota Makassar, Ombudsman Kota Makassar, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Makassar, dan beberapa Kantor Notaris dan PPAT.

C. Populasi dan Sampel

Populasi dan sampel diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu dan ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.[78] Populasi dalam penelitian ini adalah pengelola, para pemilik, dan penghuni Apartemen Royal Kota Makassar.

Teknik penentuan sampel sebagai informan yang digunakan peneliti adalah teknik *purposive sampling*, yaitu sejumlah informan yang

---

[77]Soerjono Soekanto. 1983, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, Hlm 51.
[78]Sugiyono, 2011. Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods). Alfabeta, Bandung. Hal. 297.

ditentukan berdasarkan pertimbangan sesuai dengan objek penelitian, yaitu 10 pemilik dan/atau penghuni dari Apartemen Royal Kota Makassar, antara lain Z selaku Ketua Paguyuban Apartemen Royal, H, D, A, M, F, R, W, A, dan U.

Adapun narasumber yang diwawancarai untuk mendapatkan data primer terdiri dari beberapa pihak terkait, anta lain:

1. *Legal Staff* Apartemen Royal Kota Makassar.
2. Ibu Nurul Fitratullah Abbas selaku wakil komisioner dan tim mediasi Ombudsman Kota Makassar.
3. Ibu Sri Rejeki selaku kepala Bidang Perlindungan Konsumen BPSK Kota Makassar.
4. Bapak Muhammad Akil Akbar, Kepala Seksi Perlindungan Konsumen BPSK Kota Makassar.
5. 3 orang notaris, yaitu Yenni Saleh, Farida Said, dan Frans Polim.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu pengelola dan perhimpunan penghuni melalui wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun.
2. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber-sumber yang sudah tersedia, seperti dokumen-dokumen terkait permasalahan yang diteliti diantaranya surat pengumuman kenaikan IPL dan PPJB yang diperlihatkan kepada peneliti, serta hasil penelitian berupa jurnal, skripsi maupun tesis yang berhubungan dengan judul panelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Penelitian lapangan dilakukan untuk mendukung akurasi bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang ada dengan melakukan wawancara secara terstruktur kepada responden yang berkompeten.
2. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara menginventarisasi, mengidentifikasi, dan mempelajari secara komprehensif bahan bacaan serta undang-undang yang berkaitan dengan judul dan menggunakan alat studi dokumen.

F. Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang diperoleh dianalisis dengan teknik kualitatif, kemudian disajikan secara deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Penetapan Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun

Suatu daerah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi memiliki beberapa permasalahan pokok antara lain, kurangnya ketersediaan hunian, ketidaklayakan hunian, dan keterbatasan lahan. Dalam hal melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana program dan prioritas pembangunan perumahan dan pemukiman.[79]

Saat ini, bentuk hunian vertikal dilihat sebagai salah satu solusi yang efektif untuk mensiasati terbatasnya ketersediaan lahan di daerah perkotaan. Perwujudan pembangunan hunian vertikal ini juga telah didukung dengan berbagai regulasi mengenai syarat dan ketentuan dalam hal perencanaan, pembangunan, pemasaran, dan pengelolaannya diatur dalam UU Rusun.

Berhasil atau tidaknya jual beli ditentukan dari strategi pelaku usaha dalam memasarkan produknya. Peter drucker, ahli teori manajemen

[79]Pasal 31 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

terkemuka menjelaskan bahwa selalu akan ada kebutuhan akan penjualan, namun tujuan dari pemasaran adalah membuat penjualan berlimpah. Tujuan pemasaran adalah mengetahui dan memahami pelanggan dengan baik sehingga produk atau jasa bisa sesuai dengan kebutuhannya sehingga terjual sendiri. Idealnya, pemasaran harus menghasilkan seorang pelanggan yang siap untuk membeli. Dengan demikian, yang dibutuhkan hanyalah memastikan produk dan jasa tersedia.[80]

Kegiatan pemasaran rumah susun diatur dalam Pasal 42 Ayat (1), (2), dan (3) UU Rusun. Jika diperhatikan bahwa legalitas penggunaan PPJB dalam hal jual beli rusun terdapat pada Ayat (3), yakni:

> Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada Ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[81] KRMT Tirtodiningrat mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-

---

[80] Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller, Manajemen Pemasaran, edisi ketiga belas, jilid 1, Jakarta, Penerbit Erlangga, 2009, hlm 6.

[81]Pasal 1313 BW

"Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

undang.[82] Setiap aktivitas jual beli rusun atau apartemen biasanya diawali dengan kesepakatan pemesanan kemudian dilanjutkan dengan melaksanakan PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Setelah itu, tahapan selanjutnya akan ditingkatkan menjadi akta jual beli di hadapan PPAT pada saat bangunan sudah selesai serta sudah dilengkapi dengan sertifikat laik fungsi, SHMSRS, dan SKBG sebagai bukti peralihan hak.

Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan dengan syarat paling sedikit harus melengkapi kepastian peruntukan ruang yang dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah, kepastian hak atas tanah, perizinan pembangunan perumahan atau pada rumah susun misalnya mencakup syarat administratif, ekologis, dan teknis, kemudian juga jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun darilembaga penjamin. Erwin Kallo menyebutkan beberapa hal yang biasanya diatur dalam sebuah PPJB:[83]

1. Komparisi perjanjian, yaitu para pihak yang akan menandatangani PPJB. Dalam hal ini pihak konsumen perlu mengetahui apakah badan hukum perusahaan pengembang telah mendapat pengesahan dari menteri kehakiman. Hal itu penting sehubungan dengan di hadapannya bila perusahaan pengembang benar bubar dan pailit. Juga harus diketahui apakah direktur yang menandatangani telah mendapat persetujuan dari komisaris perseroan atau bila diwakilkan

[82]Agus Yudha Hernoko, op. cit. hlm 16.
[83]Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rsunami),* Minerva Athena Pressindo,Jakarta, 2009, hlm 44.

berdasarkan kuasa dari direksi dan bagi pengembang perlu mengetahui kewenangan pembeli dan kewarganegaraannya.

2. Premisi, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian yang harus menegaskan bahwa pengembang memiliki atau menguasai lahan lokasi proyek secara sah dan tidak dalam kedaan dijaminkan. Selain itu, pengembang juga telah mendapatkan ijin-ijin yang diperlukan oleh proyek tersebut sesuai dengan SK Menpera tentang PPJB rumah.

Notaris Frans Polim mendefinisikan PPJB sebagai perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu bangunan dan/atau tanah sebagai pengikatan awal sebelum para pihak melakukan pelunasan dan membuat AJB.[84] Selanjutnya, Notaris Hj. Farida Said menjelaskan bahwa biasanya yang menjadi substansi pada PPJB terdiri dari hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak dengan standarisasi yang diatur pada UU Rusun, contohnya adalah janji untuk menyelesaikan pembangunan beserta sarana dan fasilitas-fasilitas sesuai yang ditawarkan, selain itu biasa juga memuat beberapa ketentuan pengelolaan.[85]

Notaris Yenni Saleh juga menambahkan bahwa proses pembentukkan PPJB dilakukan atas dua alasan, yaitu[86]pertama apabila dilakukan transaksi dengan cara pengangsuran, kedua dilakukan pada

[84] Frans Polim, Wawancara, Notaris, Kantor Notaris dan PPAT, Makassar, 6 Juni 2020.
[85] Hj. Farida Said, Wawancara, Kantor Notaris dan PPAT, Makassar, 4 Juni 2020, pukul 15.30 WITA.
[86] Yenni Saleh, Wawancara, Kantor Notaris dan PPAT, Makassar, 30 Juni 2020, pukul 12.52 WITA.

saat pelunasan tetapi ada beberapa masalah administrasi yang belum terselesaikan terkait aset yang dibeli, misalnya sertifikat karena memerlukan proses, oleh karena itu PPJB dibuat untuk menjadi pegangan transaksi atas objek yang sudah dibeli dan notaris sebagai saksi atas jual beli tersebut. Namun, apabila telah lunas dan administrasi sudah terpenuhi, maka merupakan kesalahan apabila terhadap jual beli tersebut masih menggunakan PPJB yang seharusnya bisa langsung ditingkatkan menjadi AJB untuk menghindari indikasi di kemudian hari bahwa menggantungkan jual beli tersebut.

Salah satu yang diperjanjikan dalam PPJB menurut notaris Frans[87] dan notaris Farida[88], yaitu terkait biaya yang wajib dikeluarkan oleh calon pemilik. Pengalaman notaris Farida bahwa dalam PPJB biasanya hanya menyinggung mengenai IPL dan tidak memuat besaran nominal biaya IPL karena sifatnya fluktuatif dan biaya oprasional serta gaji karyawan tidak selalu sama, yang berhak mengatur adalah badan pengelola. Badan pengelola akan lebih dahulu menghitung nilai perbandingan proporsional apartemen yang kemudian menetapkan besaran IPL per-unit yang disesuaikan dengan luas unit apartemen setiap *user*.

Selanjutnya peneliti mengkaji hubungan antara PPJB dengan penetapan kebijakan pengelolaan rusun, Notaris Farida[89] menyampaikan bahwa penetapan kebijakan pengelolaan pada rumah susun komersial

---

[87] Frans Polim, Wawancara, Kantor Notaris dan PPAT, Makassar, 6 Juni 2020.
[88] Farida Said, Wawancara, Kantor Notaris dan PPAT, 4 Juni 2020, pukul 15.30 WITA.
[89] Ibid.

tidak memiliki kaitan dengan PPJB karena badan pengelola tidak mencampuri isi PPJB yang pada dasarnya merupakan hubungan antara *developer* dengan *user*. Hal senada disampaikan oleh Notaris Yenni[90] bahwa PPJB dengan kebijakan pengelola adalah dua konteks yang berbeda, perlu diperhatikan pada kasus Apartemen Royal bahwa hal wajar ketika *user* yang sudah menjadi pemilik unit apartemen merasa memiliki hak untuk melakukan apapun, namun tidak boleh dilupakan bahwa *user* membeli dalam keadaan yang belum rampung pembangunannya sehingga pelaku pembangunan masih memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan dan mengelola, kecuali apabila telah selesai, maka silahkan membentuk perhimpunan penghuni sebagaimana yang dimaksud dalam UU Rusun.

Selanjutnya peneliti membaca PPJB yang dimiliki oleh beberapa responden, hasil penelusuran bahwa format dari PPJB yang diperlihatkan sama.Terkait dengan kebijakan mengenai pengelolaan dapat ditemukan pada Pasal 10 tentang Perhimpunan Penghuni dan Pengelolaan. Adapun beberapa hal yang terkait, antara lain:

1. Bahwa pihak pembeli menyerahkan kewenangan kepada pihak pembangunan untuk bertanggung jawab atas peran sebagai P3SRS sementara dan pengelola di "*The Royal Apartement*" sampai terbentuknya P3SRS yang definitif.

[90] Yenni Saleh, Wawancara, Kantor Notaris dan PPAT, Makassar, 30 Juni 2020, pukul 12.52 WITA.

2. Sejak serah terima unit-objek, pihak pembeli akan turut serta dalam pembentukan P3SRS yang difasilitasi oleh pihak pembangunan, menjadi anggota P3SRS dan menaati tata tertib hunian yang diterbitkan oleh P3SRS.
3. Biaya pengelolaan sebagai kewajiban pembeli yang wajib dilaksanakan pembayarannya dan dilunasi oleh pihak pembeli kepada pihak pembangun atau P3SRS apabila telah terbentuk setiap bulan dibayar dimuka untuk 1 bulan selambat-lambatnya setiap tanggal 7.
4. Pembeli dari waktu ke waktu sejak menerima penyerahan unit-objek dan sepanjang memiliki unit objek setiap bulannya harus membayar biaya pengelolaan kepada pihak pertama atau P3SRS berdasarkan luas unit objek dan membayar cadangan renovasi (*shinkin fund*) yang besar dan cara pembayarannya akan ditentukan kemudian oleh pelaku pembangunan atau P3SRS (jika telah terbentuk) berdasarkan luas unit objek.
5. Pembeli menyetujui untuk menjaga kelangsungan pemeliharaan dan operasi “The Royal Apartemen” sebagaimana mestinya, apabila pembeli lalai melaksanakan kewajiban maka akan membayar biaya-biaya berupa:
   a. Denda 3% perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang yang diperhitungkan terus mulai lewatnya tanggal jatuh tempo sampai waktu pelunasan.

b. Pemutusan aliran listrik ke unit-objek jika hutang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 hari atau lebih dihitung sejak jatuh temponya pembayaran kewajiban, tanpa mengurangi kewajiban pihak pembeli untuk membayar denda tersebut di atas.

Setelah peneliti menelaah PPJB yang diperlihatkan oleh responden yang terdiri dari dua pihak, yaitu responden selaku pihak pembangunan yang merupakan pihak pertama dan pembeli yang menjadi pihak kedua. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan wawancara, peneliti menemukan bahwa dalam penyusunan PPJB pihak calon pembeli tidak dilibatkan dalam penentuan klausula atau isi dari perjanjian tersebut, namun hal ini bukan merupakan hal yang baru. Keadaan tersebut menempatkan calon pembeli kepada dua pilihan, yaitu menyetujui dan melanjutkan transaksi atau menolak untuk melanjutkan transaksi. Skema seperti ini merupakan hal yang sah dan lumrah terjadi dalam bisnis properti, namun tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan tidak mengabaikan hak-hak konsumen sebagai calon pembeli rusun atau apartemen.

Hak calon pembeli terdapat pada Pasal 12 Permen Nomor 11 Tahun 2019, dimana calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja. Selain itu, menurut Notaris Farida dan Notaris Frans Polim bahwa salah satu tanggung jawab notaris terhadap pembuatan PPJB adalah melakukan sosialisasi hukum

atas apa yang tercantum dalam PPJB tersebut kepada calon pembeli apabila masih kurang memahami sebelum melakukan penandatanganan PPJB.

Selain itu, peneliti juga menemukan dalam PPJB terdapat beberapa klausula yang mengatur pembentukan P3SRS, yaitu Pasal 10 PPJB bahwa:

> sejak serah terima unit-objek kepada pihak kedua, namun belum terbentuk P3SRS, maka pihak kedua diminta untuk menaati ketentuan Pasal 57 Ayat 4 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun dan Pasal 59 UU Rusun yang mewajibkan pihak pertama sebagai pihak yang berwenang dan bertanggung jawab untuk menjalankan peran sebagai P3SRS sementara dan pengelola “The Royal Apartemen” sampai terbentuknya P3SRS yang definitif.

Menurut Yenni Saleh sebagai salah satu notaris yang ditunjuk untuk mengurus PPJB Apartemen Royal bahwa belum ada pembentukan P3SRS sehingga pihak pelaku pembangunan yang memegang sementara pengelolaan, apalagi jumlah penghuni masih terdiri beberapa orang dan rusun belum terjual secara keseluruhan. Lain halnya apabila penghuni apartemen sudah banyak atau penuh, maka hak warga untuk mengambil alih pengelolaan dan membentuk P3SRS yang definitif sesuai dengan UU Rusun.

Pada Pasal 10 Ayat (1) PPJB, peneliti tidak menemukan batas waktu untuk pihak pertama dalam membentuk P3SRS. Hal ini menjadi potensi untuk merugikan *user* karena tidak adanya batas waktu sehingga *user* tidak memiliki dasar untuk mendorong pihak pembangunan membentuk P3SRS. Walaupun terkait dengan kewenangan pelaku pembangunan

untuk menjadi pengelola sementara telah diatur dalam Pasal 59 UU Rusun yang menjelaskan mengenai masa transisi. Hal yang perlu diperhatikan bahwa terdapat diksi “sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik”, maka masa transisi dihitung bukan berdasarkan rampung atau tidaknya pembangunan melainkan dari serah terima pertama kali unit kepada pemilik yang dibatasi hanya dalam waktu paling lama 1 tahun. Selama masa transisi tersebut pihak pembangunan diberikan wewenang untuk mengelola rusun, namun juga diberikan tanggung jawab untuk melakukan sosialisasi dan memfasilitasi terbentuknya P3SRS sesuai dengan Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Menteri PUPR Nomor 23 PRT/M/2018.[91]

Terkait dengan penetapan mengenai definisi atas “pelaku pembangunan memfasilitasi” ini sudah pernah diajukan pengujiannya kepada Mahkamah Konstitusi RI dalam perkara pengujian UU register Nomor 21/PUU-XIII/2015. Penetapan mengenai definisi atas “masa transisi” ini sudah dikuatkan dengan Ammar Mahkamah Konstitusi RI dalam perkara pengujian UU register Nomor 21/PUU-XIII/2015. Adapun dalil gugatan penggugat pada MK bahwa norma dalam Pasal 75 Ayat (1) UU Rusun mengenai frasa “pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS” menurut para pemohon frasa tersebut bersifat imperatif yang artinya pembentukan ini hanya dapat dilakukan oleh pelaku

[91]Pasal 4 Ayat (3) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018.
“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.”

pembangunan. Menurut para pemohon hal ini memungkinkan terjadinya monopoli pembentukan P3SRS sehingga penggugat memohon agar amar dari putusan MK mengabulkan gugatan atas seluruhnya dan menyatakan bahwa frasa tersebut bertentangan dengan UUD NRI 1945 selama tidak dimaknai dengan pemerintah wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS, dan sisi Pasal 74 Ayat 1 UU Rusun bertentangan dengan UUD NRI 1945 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena tidak sesuai dengan Pasal 28D Ayat (1), Pasal 28 H Ayat (1), dan Pasal 28H Ayat (4) UUD NRI 1945 sebab frasa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS", melemahkan dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

Secara tidak langsung mengisyaratkan bahwa P3SRS hanya dapat dibentuk berdasarkan inisiasi pihak developer saja sehingga para pemilik tidak dimungkinkan untuk membentuk sendiri P3SRS tersebut. Peneliti berpendapat bahwa frasa tersebut merupakan pasal yang bersifat imperatif sehingga mengurangi kebebasan seseorang atau sekelompok orang untuk berkumpul atau berserikat sebagaimana yang dijamin pada Pasal 28 E Ayat (3) UUD NRI 1945. Sikap Mahkamah Konstitusi terhadap tuntutan ini tidak tegas memberikan solusi terhadap gugatan tersebut, beberapa hal yang ditetapkan, yaitu:

1. Menyatakan Pasal 75 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "Pasal 59 Ayat (2)" bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan "masa

transisi” dalam Penjelasan Pasal 59 Ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;

2. Selain itu, dalam Putusan MK juga disebutkan bahwa pemerintah ikut bertanggungjawab untuk melakukan pembentukan P3SRS meskipun pemerintah bukan Developer rumah susun komersial. Hal tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah ketika telah terbukti bahwa pelaku pembangunan telah dengan sengaja menyalahartikan tafsir kata “memfasilitasi” dalam Pasal 75 Ayat (1) UU Rumah Susun sehingga pelaku pembangunan tidak lagi memfasilitasi pembentukan P3SRS.

Membahas terkait poin pertama pada putusan ini, terlihat tidak merubah frasa “pelaku pembangunan wajib memfasilitasi”, makna yang kemudian hadir tetap sama dan menjadikan pemerintah hanya sebagai pengawas, dimana pemerintah hanya dapat mengambil alih ketika pihak *developer* betul terbukti lalai. Hal ini berarti pemerintah hanya bersifat pasif dan putusan ini hanya akan memperpanjang proses pembentukan P3SRS. Berbeda halnya apabila pada putusan tersebut menyatakan bahwa pemerintah wajib memfasilitasi apabila setelah lewat masa transisi P3SRS belum terbentuk. Pemerintah penting untuk lebih aktif dalam fungsinya terhadap menjamin hak-hak para *user* atau sarusun agar mencegah terjadinya monopoli oleh pelaku pembangunan dalam pembentukan P3SRS.

Peran pemerintah sebagai pengawas sebenarnya telah diatur pada UU Rusun, maka putusan ini sebenarnya bukan merupakan aturan baru. Patut diapresiasi atas ketegasan MK dalam menetapkan tolak ukur dimulainya masa transisi sebagaimana yang disebutkan dalam UU Rusun. Hal tersebut penting karena atas dasar waktu tersebutlah dijadikan

batasan wewenang bagi pelaku pembangunan untuk melakukan pengelolaan terhadap sebuah rumah susun komersial.

Kewajiban sosialisasi hukum oleh notaris ketika para pihak hendak melaksanakan akad jual beli, maka konsumen perlu memahami pedoman-pedoman lain yang penting dalam menafsirkan suatu perjanjian, yaitu:[92]

a. Jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, maka haruslah diselidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf.
b. Jika suatu janji berisikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang sedemikian rupa yang memungkinkan janji itu dilaksanakan, daripada memberikan pengertian yang tidak memungkinkan suatu pelaksanaan.
c. Jika kata-kata dapat memberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian.
d. Apa yang meragu-ragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan di negeri atau di tempat di mana perjanjian diadakan.
e. Semua janji harus diartikan dalam hubungan satu sama lain; tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya.
f. Jika ada keragu-raguan, maka suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikan suatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.

Pada poin F yang dimaksud dengan keragu-raguan adalah apabila terhadap klausul yang diajukan memunculkan beberapa penafsiran, maka wajib bagi para pihak untuk menafsirkan bahwa apabila terjadi kerugian setelah akad, maka akan ditanggung oleh pihak yang mengajukan klausula tersebut dan sebaliknya merupakan keuntungan bagi pihak yang menyetujui. Namun, hal semacam ini tidak dianjurkan karena salah satu hal yang dilarang dalam penyusunan suatu perjanjian adalah kaburnya makna dari apa yang diperjanjikan dan mengindikasikan adanya cacat

[92] Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Cet 19, Intermasa, Jakarta, hlm 44.

kehendak sehingga atas ketidakjelasan makna tersebut dapat menjadi peluang untuk salah satu pihak terhindar dari gugatan pihak yang lain, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Arthur S. Hartkamp dan Marianne M. M. Tillema mengemukakan bahwa salah satu prinsip yang yang diterapkan di Belanda mengenai interpretasi kontrak adalah bahwa ketentuan-ketentuan kontrak harus dipahami dalam makna *"in which it would have any effect rather than in a sense in which it would have no effect.*" Diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia, yaitu suatu klausul kontrak wajib dimaknai dimana ia akan memiliki efek daripada dimaknai dalam arti dimana ia tidak akan berpengaruh. Maksud dari prinsip ini adalah dalam menentukan isi kontrak para pihak harus mengedepankan efek atau akibat dari klausul tersebut kedepannya saat pelaksanaan dari kontrak tersebut jangan sampai akan membebankan kerugian hanya bagi salah satu pihak.[93]

UUPK mengatur beberapa jenis tanggung jawab pelaku usaha, salah satunya tanggung jawab kontraktual atau *contractual liability* yang menjelaskan bahwa apabila terdapat hubungan perjanjian (*privaty of contract)* antara pelaku usaha dan konsumen memiliki tanggung jawab keperdataan atas perjanjian tersebut. Apabila terdapat kerugian yang dialami konsumen akibat dari pemanfaatan objek yang diserahkannya tersebut, termasuk diantaranya apabila terdapat klausula baku (klausula eksonerasi) yang sifatnya merugikan konsumen dan merupakan

---

[9393] Agus Yudha Hernoko, Op.Cit, Hlm 240.

ketentuan secara sepihak, terhadap tanggung jawab semacam ini diberlakukan juga hukum perjanjian sebagaimana termuat di dalam Buku III BW.[94]

Klausula eksonerasi atau klausula baku adalah apabila melalui perjanjian tersebut memberikan hak kepada salah satu pihak untuk menetapkan beberapa aturan secara sepihak baik dalam hal pengelolaan atas objek maupun hal-hal lain yang bersifat teknis. Peneliti berpendapat bahwa apartemen merupakan aset komersial dan hal yang wajar untuk menjadikannya sebagai sarana bisnis, namun setelah akad jual beli ada hak individual yang ikut lahir terhadap objek satuan rumah susun atas nama *user. User* pada sebuah apartemen sama seperti layaknya warga pada suatu perumahan yang memiliki hak atas segala fasilitas di lingkungan rumahnya dengan kewajiban untuk ikut serta menjaga keelokan dan perawatan terhadap fasilitas tersebut. Oleh karena itu, dalam hal setiap kegiatan pengelolaan harus melibatkan semua pihak termasuk penetapan iuran. Selain harus memperhatikan hasil perhitungan dari biaya operasional yang dibutuhkan untuk melakukan pengelolaan dan lain sebagainya perlu juga memperhatikan kemampuan atau kesepakatan dari warga sehingga prinsip *good government* dapat terealisasikan dalam bentuk transparansi antara pihak pengelola dengan *user*.

Kesimpulannya bahwa PPJB merupakan perjanjian permulaan yang dapat dilakukan atas dua alasan terhadap jual-beli dengan angsuran atau

---

[94]Adrian Sutedi, 2012, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, cet 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 43.

cicilan dan/atau dengan alasan belum terpenuhinya beberapa syarat administratif seperti izin-izin atas objek yang diperjual-belikan. Hubungan PPJB dengan setiap kebijakan pengelolaan pada suatu bangunan rumah susun merupakan hubungan tidak langsung, maksudnya adalah PPJB hanya berperan sebagai dasar kewenangan bagi para pihak dalam menuntut haknya terhadap setiap kegiatan terkait pengelolaan rusun serta sebagai jaminan terlaksananya kewajiban para pihak.

Peneliti berpendapat bahwa yang dimaksud dengan PPJB sebagai dasar menuntut hak dari segi kewenangan yang disepakati oleh para pihak pada sebuah klausul PPJB, misalnya PPJB Apartemen Royal menyepakati bahwa pelaku pembangunan ditunjuk sebagai P3SRS sementara oleh para pemilik dengan catatan selama belum terbentuk P3SRS yang definitif, berarti pelaku pembangunan dengan sendirinya dijamin haknya untuk menetapkan kebijakan pengelolaan selama masa itu. Namun, sering terjadi pengabaian dalam melihat suatu perjanjian, dimana tidak mengindahkan iktikad baik yang merupakan salah satu asas penting dalam perjanjian.Klausul yang dibuat tidak boleh memerhatikan keuntungan bagi salah satu pihak dan mengabaikan keuntungan pihak lainnya serta perjanjian akan batal demi hukum apabila tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Perlindungan Hukum bagi Para Penghuni Satuan Rumah Susun apabila terjadi Penetapan luaran Pengelolaan Lingkungan (IPL) secara Sepihak Tanpa Transparansi

Pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan UU Rusun mengatur bahwa apabila satuan rumah susun telah mempunyai penghuni atau telah dihuni diwajibkan untuk membentuk perhimpunan penghuni rumah susun. Kewajiban tersebut wajib untuk dilaksanakan oleh penghuni dan penyelenggara pembangunan yang artinya setiap pelaku pembangunan satuan rumah susun wajib memfasilitasi pembentukan P3SRS yang berbadan hukum. Struktur organisasi P3SRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga.[95]Pada Pasal 34 Ayat (1) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 bahwa pembentukan P3SRS pada pembangunan rumah susun yang dilaksanakan secara bertahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Ayat (1)[96] dilaksanakan pada masing-masing tahap pembangunan rumah susun sebelum masa transisi berakhir.[97]

UU Rusun belum dilengkapi dengan perubahan PP terbaru. Belum adanya perubahan terhadap PP ini memungkinkan timbulnya perbedaan persepsi di tingkat daerah.Oleh karena itu, peraturan pelaksanaan yang merupakan turunan dari UU yang lama dinyatakan masih dapat berlaku

---

[95]Pasal 23 Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018.

[96]Pasal 33 Ayat (1):
Pembangunan Rumah Susun yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah dapat dilaksanakan secara bertahap.

[97]Pasal 34 Ayat (3):
Masa transisi sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.

selama tidak bertentangan dengan UU yang baru. Adapun peraturan dibidang rumah susun yang masih berlaku, antara lain:

1. UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
4. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/KPTS/ BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun
5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor Permen PUPR Nomor 23 Tahun 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.
6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
7. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan dengan perjanjian yang dibuat.

Dalam sebuah rumah susun komersial seharusnya terdapat badan pengelola, yaitu suatu badan hukum yang bertanggung jawab untuk mengelola tanah, bagian dan benda yang sifatnya untuk pemakaian bersama.[98] Badan pengelola yang melaksanakan pengelolaan rusun ini

bertanggung jawab pada P3SRS dan pengurus akan mempertanggungjawabkan pelaksanaan pengelolaan pada Rapat Umum Anggota (RUA). Pembentukan badan pengelola rusun lazimnya diserahkan kepada manajemen properti professional. Namun demikian, P3SRS bisa membentuknya sendiri.[99]

P3SRS merupakan badan hukum yang beranggotakan para pemilik dan/atau penghuni rumah susun. Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 Ayat (2) UU Rusun. Dalam hal P3SRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan atau memindahkan kewenangan untuk melakukan pengelolaan atas benda bersama, dan tanah bersama kepada P3SRS. P3SRS sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 Ayat (1) UU Rusun memiliki kewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan/atau penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. P3SRS sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola. Dalam hal pelaku pembangunan bertindak sebagai pengelola rumah susun karena P3SRS belum dibentuk, maka jasa yang dilakukan oleh pelaku pembangunan tersebut terutang PPN.

Pelaku pembangunan rumah susun atau biasa dikenal dengan istilah *developer* merupakan orang, badan hukum, dan/atau pemerintah yang

[99]Erwin Kallo, Op.Cit., hlm 100

melakukan pembangunan atas sebuah bangunan gedung, perumahan dan/atau pemukiman. Fungsi pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun, antara lain:

1. Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.[100]
2. Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.[101]
3. Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik, dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS wajib mengelola rumah susun dan dapat bekerjasama dengan pengelola.[102]

Dalam hal pembangunan rumah susun merupakan tanggung jawab dari pihak pembangunan termasuk mengenai pengadaan utilitas dan fasilitas yang ditawarkan pada saat penjualan atau pemasaran. Apabila pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana mengakibatkan pengubahan NPP, maka pertelaan harus mendapatkan pengesahan kembali dari bupati/walikota.[103]

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Ayat (2) dan Ayat (3) UU Rusun wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap rumah susun komersial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.[104] NPP menunjukan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas benda

[100]Pasal 29 Ayat (1) UU Rusun
[101]Pasal 68 Ayat (1) UU Rusun.
[102]Pasal 57 Ayat (1) jo Ayat (3) UU Rusun.
[103]Pasal 31 Ayat (4) UU Rusun
[104]Pasal 30 UU Rusun

bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarasun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam UU Rusun pengelola berhak menerima sejumlah biaya dari proses pengelolaan tersebut.[105] Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya oprasional, pemeliharaan dan perawatan, ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung, selain itu dalam hal pengelolaan rusun pengelola dapat bekerja sama dengan perseorangan dan/atau badan hukum lain.[106] Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, dan tanah bersama. Pengelolaan rumah susun sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.[107]

Dalam memilih suatu hunian pasti memiliki konsekuensi masing-masing, misalnya hunian vertikal seperti apartemen tentu bukan hanya terkait kepemilikan pribadi melainkan mengenal istilah benda kepemilikan bersama yang dalam pengelolaanya akan membutuhkan *ekstra cost* seperti *shinkin fund* dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL). Dalam

[105]Pasal 57 Ayat (1) UU Rusun
[106]Pasal 57 Ayat (4) UU Rusun.
[107]Pasal 56 Ayat 2 UU Rusun.

PPJB yang diperoleh peneliti, *shinkin fund* adalah dana cadangan yang wajib dibayar untuk membiayai perbaikan-perbaikan dan/atau penggantian-penggantian besar seperti pengecekkan bagian luar gedung, penggantian atau perbaikan *spare part conditioner*, *lift*, *escalator,* semua yang sifatnya untuk penggunaan bersama. IPL terdiri dari biaya keamanan, biaya kebersihan, perawatan penggunaan listrik dan air (untuk area bersama), serta termasuk untuk manajemen pengelola, pajak-pajak, asuransi dan perbaikan-perbaikan kecil, dimana pemilik unit wajib membayar biaya tersebut.[108]

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pemilik Apartemen Royal bahwa kisaran IPL yang ditetapkan setiap bulannya sebesar Rp.5.000-Rp.10.000/m^2, setiap unit berbeda biayanya sesuai dengan luasnya. Untuk IPL sudah mengalami beberapa kali kenaikan. Hal yang menjadi keluhan dari para pemilik atau penghuni rumah susun adalah kenaikan tersebut tidak disertakan transparansi atau keterbukaan informasi terkait alasan kenaikan IPL. Berikut tabel IPL berdasarkan keterangan para pemilik dan/atau penghuni rumah susun:

[108]Erwin Kallo, Op.Cit., Hlm 115.

Tabel 1. Kenaikan IPL

No	Responden	Jumlah	Tipe Unit		Kenaikan			Transparansi	
			45	90	Pernah	Tidak	Tidak Tahu	Ya	Tidak
1	Pemilik	1	1				1		1
2	Penghuni	2	1	1			2		2
3	Pemilik dan Penghuni	7	1	6	7				7

Data: diolah, Juni 2020

Sesuai hasil tabel di atas dapat diketahui bahwa dari 10 responden, ada 7 responden yang memberikan pengakuan bahwa kebijakan pengelola dalam menaikkan IPL Apartemen Royal dilakukan secara sepihak dan tidak memberikan informasi kepada para pemilik dan/atau penghuni mengenai perhitungan dari kenaikan tersebut. Hal ini dikuatkan dengan beberapa pernyataan responden yang diuraikan, sebagai berikut:

Menurut bapak H bahwa pada awal terjadi kesepakatan jual beli, ada beberapa hal yang telah disampaikan, salah satunya terkait kisaran IPL Rp.5.000,00m^2.Untuk air per kubiknya saat itu belum ada kesepakatan bersama.Pada tahun 2015 sampai tahun 2017 biaya IPL sebesar Rp.5.000,00/m^2. Pada saat ia mulai menghuni besaran permeternya Rp.10.000,00/m^2. Selanjutnya diketahui bahwa pada Februari 2020 IPL kembali naik yaitu sebesar RP. 12.000,00/ M^2. Menurutnya bahwa para penghuni ingin keterbukaan informasi dalam bentuk penjelasan tentang hal-hal apa saja yang masuk dalam tagihan. Responden juga menyatakan

bahwa adendum yang dilakukan tidak melalui pembicaraan kepada *user* serta tidak mencantumkan kewajiban *developer*. Selain itu, tidak semua *user* memeroleh rincian *addendum* yang telah diperbaharui.

Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan aturan yang secara tegas diatur dalam PPJB yang dibuat antara para pihak menyatakan bahwa hal-hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam perjanjian ini, demikian juga perubahan-perubahan dan/atau penambahan yang dianggap perlu dilakukan terhadap isi perjanjian ini, akan dibicarakan dan diputuskan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan dibuat secara tertulis yang akan merupakan addendum dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini.[109]

Responden kedua, Bapak F menyampaikan bahwa IPL meliputi uang keamanan dan kebersihan yang telah disepakati dalam PPJB. Namun, tidak disebutkan secara rinci mengenai nominal permeternya. Selama menjadi penghuni di Apartemen Royal diketahui sudah terdapat 2 kali kenaikan berkisar Rp.10.000/m^2-Rp.12.000,00/m^2. Terkait kenaikan tersebut tidak disertakan transparansi peruntukan atas penambahan iuran tersebut dan responden sendiri tidak merasa pernah melakukan kesepakatan terkait kenaikan tersebut.

Lebih lanjut dijelaskan juga oleh responden ketiga, yaitu Bapak D bahwa IPL merupakan iuran wajib bagi penghuni yang termasuk di dalamnya gaji keamanan dan *Office Boy* (OB). Terkait IPL, ia memahami

[109]Pasal 17 Ayat 5 PPJB Apartemen Royal 2017.

bahwa dalam PPJB diatur mengenai IPL dan nominal yang harus dibayarkan berdasarkan luas tipe masing-masing unit. Selama menjadi penghuni, pada awal tahun 2020 ia mendapatkan kenaikan IPL terhadap nominal tepatnya lupa, namun ia tidak keberatan atau sepakat dengan kenaikan tersebut. Data yang ditunjukkan oleh penghuni bahwa IPL yang dibayarkan sebesar Rp.12.000,00/m^2 kenaikan yang terjadi sebesar Rp.2.000,00/m^2. Atas kenaikan tersebut tidak disertai dengan penjelasan secara transparan dan tidak dimusyawarahkan bersama dengan para penghuni hanya berupa pengumuman. Kemudian, yang diresahkan oleh rata-rata responden adalah terhadap unit yang tidak ditinggali oleh pemiliknya juga tetap dikenakan beban air dan listrik terhadap unitnya.

Adapun, hasil penelusuran peneliti bahwa IPL apartemen berbeda dengan IPL per-unit, maksudnya IPL per-unit merupakan hasil dari, yaitu:

Luas Unit x Besaran IPL Apartemen

IPL apartemen ditentukan oleh badan pengelola dengan cara sebagai berikut :[110]

1. Mengetahui sumber penghasilan di lokasi apartemen tersebut. Biasanya pendapatan apartemen bersumber pada biaya sewa di lokasi apartemen yang meliputi biaya sewa ruang ATM, *Base Transceiver Station*, dan pemasangan iklan komersial di lingkungan apartemen.

[110]https://saumata.com/id/wajib-tahu-ini-dia-cara-menghitung-ipl-apartemen/, diakses pada 22 Juni pukul 01.30.

2. Menghitung biaya operasional apartemen setiap bulan meliputi gaji karyawan dan pengurus apartemen, utilitas, listrik, asuransi, perawatan, dan lain sebagainya.
3. Menghitung selisih antara pengeluaran dan pendapatan apartemen.
4. Selisih tersebut akan dibagi rata kepada penghuni yang besarnya tergantung pada luas unit masing-masing.

Selain itu, peneliti juga mewawancarai secara langsung salah satu Komisioner Ombudsman Kota Makassar, yaitu Ibu Nurul Fitratullah Abbas.[111] Berdasarkan hasil wawancara, ditemukan beberapa fakta yang disampaikan terkait pengelolaan Apartemen Royal, antara lain meteran listrik bukan seperti nota dari PLN, dimana pemilik atau penghuni tidak dapat mengetahui dengan jelas pemakaian pribadi KWH-nya dan penggunaan air juga tidak bisa diakses. Ada kesan ketidak terbukaan oleh pihak pengelola terhadap *user*. Inti dari pengaduan yang masuk kepada Ombudsman Kota Makassar, antara lain:

1. menyangkut penerbitan sertifikat yang belum memiliki kejelasan,
2. para pemilik dan/atau penghuni menuntut transparansi atas semua kebijakan mengenai iuran yang diterapkan oleh pihak pengelola tanpa persetujuan dari para penghuni dan/atau pemilik, dan
3. terkait pernyataan dari pihak pemilik dan/atau penghuni yang mengakui bahwa mereka belum pernah menunjuk siapapun untuk menjadi pengelola di Apartemen Royal, yang artinya mereka

[111] Nurul Fitratullah Abbas.Wawancara, Ombudsman Kota Makassar, 28 mei 2020 pukul 14.00 WITA.

menyatakan tidak mau menerima segala macam bentuk aturan dari manapun juga.

Sebenarnya para pemilik paham atas kewajibannya membayar segala iuran terkait pengelolaan, namun yang membuat mereka keberatan adalah tagihan yang tidak menyertakan alasan kenaikan atau rincian dari apa yang mereka bayar serta dari mana nominal IPL itu didapatkan. Permasalahan yang terjadi secara tidak langsung juga bertentangan dengan UUPK, dimana salah satu hak dari *user* selaku konsumen akhir untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur, mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta mengetahui kenaikan yang ditetapkan secara sepihak, maka secara tidak langsung juga mengurangi hak konsumen untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan. Dalam Pasal 57 Ayat 1 UU Rusun diatur bahwa pengelola berhak menarik sejumlah iuran pengelolaan kepada *user*. Namun, UU Rusun dengan tegas juga menentukan bahwa P3SRS yang pada kasus ini masih dipegang oleh pelaku pembangunan, maka apabila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, harus memberikan hak suara kepada anggota yang terdiri dari setiap pemilik dan/atau penghuni.[112]

Begitu pula mengenai penerapan sanksi-sanksi yang dibebankan kepada pihak pemilik dan/atau penghuni merupakan sesuatu hal yang wajar untuk diperjanjikan berdasarkan keadilan retributif yang dicetuskan

[112]Pasal 77 Ayat (2) UU Rusun.

oleh Boatright dan Manuel Velasquez.[113] Menurut informasi yang disampaikan oleh pihak pengelola saat ini bahwa hal tersebut merupakan upaya agar *user* taat akan kewajibannya serta guna menjamin segala kepentingan terkait pengelolaan tanah, benda, dan bangunan bersama. Sedangkan menurut *user* bahwa mereka tidak ada masalah terkait nominal yang harus dibayarkan, namun dengan syarat bahwa dapat dijabarkan secara transparan atau jelas perhitungannya dan manfaat yang dijanjikan seperti keamanan terpenuhi serta sarana dan prasarana yang didapatkan benar layak sesuai dengan yang ditawarkan pada saat pemasaran / transaksi.

Analisa peneliti diperkuat dengan informasi dari Ombudsman Kota Makassar bahwa berdasarkan fakta dan keterangan mengenai dugaan pengelola Apartemen Royal tidak transparan mengenai pembayaran yang dibebankan kepada pemilik unit, maka pengelola Royal Apartemen melanggar Pasal 7 huruf (b) UUPK Jo. Pasal 57 Ayat (2) UU Rusun yang isinya memberikan kewajiban bagi pelaku usaha untuk barang yang dijualnya, serta mewajibkan pengelola apartemen untuk menetapkan biaya pengelolaan dan pemeliharaan secara proporsional. Ombudsman Kota Makassar mengklasifikasikan kasus Apartemen Royal sebagai pelanggaran etika bisnis dengan pertimbangan bahwa beberapa aturan dan kebijakan yang diterapkan tidak menunjukkan iktikad baik pelaku usaha.

[113] Agus Yudha Hernoko, Op. Cit. hlm 50.

Menurut bapak Akil selaku Kepala Seksi BPSK pada saat wawancara di Kantor BPSK, yaitu apartemen atau *strata tittle* merupakan hal baru di Kota Makassar, maka merupakan hal yang wajar apabila terjadi salah pengertian antara konsumen dan pelaku usaha. Untuk ukuran pemula pasti banyak konsumen yang kurang memahami mengenai *extra cost* sebagai risiko tinggal di sebuah apartemen. Menurutnya pelaku usaha dalam hal ini pihak pengelola Royal Apartemen Royal bersedia melakukan revisi terhadap harga listrik, air, dan IPL dengan permohonan bahwa luas yang digunakan dalam penagihan adalah luas semi gross sesuai dengan PPJB bukan berdasarkan luas netto sebagaimana yang selama ini terjadi.[114]

Pada kesempatan lain, hasil wawancara peneliti dengan ketua paguyuban di Apartemen Royal menjelaskan bahwa atas pembayaran IPL pihak pemilik dan/atau penghuni tidak keberatan tetapi tidak bisa serta merta dilakukan karena terdapat perbedaan antara ukuran yang dicantumkan pada PPJB dengan luas real unit. Oleh karena itu, gunanya paguyuban atau sebenarnya yang berwenang adalah P3SRS untuk menentukan bayaran listrik dan air terhadap segala fasilitas bersama, gaji

[114]Wawancara dilaksanakan Selasa, 23 Juni 2020.

Luas semi gross merupakan luas unit berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, yang memperhitungkan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat, secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut di lantai yang bersangkutan.

Luas Netto adalah luas netto unit yang secara tetap tercantum di dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang diterbitkan oleh pemerintah.

OB, keamanan, perbaikan dan pengelolaan sarana dan prasarana untuk itu diambil dari IPL tersebut termasuk untuk pemeliharaan gedung.[115]

Untuk menentukan pemeliharaan gedung, pihak pengembang yang pertama kali menentukan berapa biaya yang harus dikenakan sebelum P3SRS dibentuk. Hal tersebut yang menjadi alasan banyak pengembang berat menyerahkan pengelolaan kepada warga karena banyak pemasukan yang bisa ia dapatkan. Khusus di Apartemen Royal, saat ini IPL 12.000,00/M^2 dibayar setiap bulannya. Selain itu, peneliti telah beberapa kali mencoba menghubungi pihak Apartemen Royal untuk mengkonfirmasi, namun tidak ada satu pun yang mau mengeluarkan pernyataan terkait mekanisme penetapan IPL di Apartemen Royal.

Dilihat dari keterangan-keterangan yang diberikan responden memperlihatkan bahwa PPJB yang dibuat antara para pihak sudah tidak proporsional dari awal karena memberikan kewenangan bagi salah satu pihak untuk memutuskan sesuatu secara sepihak. Hal ini tentu dilarang karena dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang lainnya. Kontrak idealnya sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak yang lain, menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil.[116] Sehingga merupakan hal yang wajar apabila pelaku pembangunan selaku pengelola menuntut hak pembayaran IPL kepada user berdasarkan luas semi gross unit sebagaimana yang disepakati dalam PPJB.

---

[115] 5 Juli 2020, Pukul 11.50 WITA, di kediaman beliau.
[116] Agus Yudha Hernoko, op. cit. hlm 47.

BPSK sebagai lembaga penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan memeroses aduan tersebut berdasarkan UUPK. Terdapat beberapa nama sebagai terlapor yang tergabung sebagai pengelola Apartemen Royal dan sebagai pelapor adalah Andi Fachry Syam dengan unit atas nama Andi Ratna Patahangi. Pihak pengelola (pelaku usaha) berdalih bahwa pengelolaan masih tetap diambil alih karena belum selesainya pembangunan.

Untuk mendapatkan data yang lebih akurat peneliti juga melakukan wawancara dengan Ibu Sri Rejeki sebagai Sekretariat BPSK sebagai Kepala Bagian BPSK Kota Makassar yang berkantor di Dinas Perindustrian.[117] Peneliti menanyakan prosedur penetapan IPL pada Apartemen Royal, menurutnya bahwa kasus ini telah dimediasi, namun tidak satupun dari pihak pelapor yang berkenan hadir saat pembacaan akta perdamaian. Dalam penetapan besaran IPL juga dinilai belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Karena menurut PP Nomor 4 bahwa dalam hal memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun juga memiliki hak untuk diwakili oleh satu suara sedangkan pada kasus di Apartemen Royal terhadap setiap penentuan kenaikan atas IPL tidak pernah melibatkan warga dalam hal ini para pemilik sarusun melainkan hanya merupakan ketentuan sepihak yang diputuskan oleh pihak pelaku pembangunan selaku P3SRS Sementara.

[117]Wawancara hari Selasa tanggal 02 Juni 2020.

Ketika peneliti mengkonfirmasi perihal ketetapan besaran denda yang ditetapkan oleh pihak pengelola dan sanksi-sanksi apabila *user* lalai dalam membayar IPL di Apartemen Royal, Ibu Sri berpendapat bahwa seyogyanya pihak pengelola memanggil perwakilan penghuni dalam menetapkan besaran denda dan sanksi-sanksi tersebut untuk sama-sama mencari jalan tengahnya, seharusnya dalam penetapan kebijakan pengelolaan harus mendengar pendapat dari para pihak dan atas kesepakatan dari musyawarah tersebut harus diumumkan misalnya diletakkan di tempat-tempat yang mudah dilihat. Menanggapi perihal keluhan terhadap transparansi pemakaian pribadi listrik yang diakui oleh pihak *user* bahwa susah diakses, ia menyatakan bahwa sebaiknya menggunakan token agar jelas ukuran pemakaiannya seperti pada umumnya apartemen di Jakarta.

Berdasarkan uraian diatas diketahui bahwa pengaturan terhadap pengelolaan rumah susun ada pada Bab VII UU Rusun dan untuk peraturan teknisnya pada PP Nomor 4 Tahun 1988. Pada Bab VI PP Nomor 4 Tahun 1988 mengatur mengenai peraturan teknis penghunian dan pengelolaan rumah susun, sedangkan mengenai P3SRS sudah memiliki aturan terbaru, yaitu Permen Nomor 23/PRT/M/2018. Seperti yang sudah dijelaskan bahwa kepemilikan rusun terbagi atas dua, yaitu kepemilikan individual dan kepemilikan bersama yang terdiri dari tanah, bangunan dan benda bersama. Fasilitas bersama harus dikelola secara

professional, untuk itu dalam sebuah apartemen harus dilengkapi dengan badan pengelola yang berbentuk badan hukum.

Pada tahun pertama mulai beroperasinya suatu apartemen, pelaku pembangunan yang mengambil peran sebagai pengelola berdasarkan UU Rusun.Dalam hal menjalankan kewajibannya, pihak pelaku pembangunan harus berusaha menuntaskan pembangunan terhadap utilitas dan fasilitas apartemen. Kewenangan pengelolaan yang dimiliki oleh pelaku pembangunan hanya dibatasi selama masa transisi, bukan untuk menunjuk pengelola lain tapi justru menginisiasi pembetukan P3SRS. Kegiatan pengelolaan merupakan wewenang dari P3SRS definitif yang terdiri dari para pemilik dan/atau penghuni rusun sehingga selanjutnya dapat menentukan apakah ingin membentuk badan pengelola sendiri atau bekerjasama dengan badan pengelola profesional lainnya.

Agar pengelolaan yang efektif dapat dilaksanakan, maka membutuhkan dana. Oleh karena itu, suatu badan pengelola diberikan hak untuk memungut sejumlah biaya, namun mekanisme penghitungan besaran iuran pengelolaan apartemen belum memiliki aturan baku yang mengatur dengan jelas, UU Rusun hanya mengatur terkait hak dan kewajiban pengelolaan, sedangkan dalam PP Rusun hanya menetapkan bahwa dalam penetapan IPL apartemen harus didasarkan oleh biaya oprasional, pemeliharaan dan perawatan serta memperhatikan kalkulasi pendapatan apartemen sehingga besaran yang ditentukan dapat sesuai dengan kebutuhan real pengelolaan apartemen.

Sesuai dengan kebiasaan terhadap penetapan biaya-biaya ini dibahas bersama dengan P3SRS dan dituangkan dalam AD/ART.Hal tersebut merupakan hal yang ideal mengingat selama masa transisi terhadap biaya pengelolaan merupakan tanggung jawab dari pihak pelaku pembangunan dan penghuni jadi para pihak sama-sama memiliki hak untuk didengar pendapatnya. Pada era demokrasi seperti saat ini, maka segala ketetapan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemerintah daerah maupun oleh pengelola termasuk dengan penetapan biaya pengelolaan tersebut. Harus diumumkan komponen biaya itu untuk apa saja, jangan sampai semata-mata hanya untuk mendapatkan keuntungan, maka untuk setiap kebijakan pengelolaan harus dilakukan secara transpararan.

C. Keabsahan dari Penetapan Iuran yang dilakukan Pengelola (Pelaku Usaha) selepas Masa Transisi tapi Belum Terbentuk P3SRS.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995, rumah susun/apartemen (*real property*) adalah tanah hak dan/atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan sehingga dunia bisnis rumah susun/apartemen adalah aktifitas ekonomi yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan.[118] Dalam pelaksaan jual beli *real property* biasanya menggunakan PPJB sebagai bentuk perikatan permulaan yang kemudian akan melahirkan hak dan kewajiban agar masing-masing pihak menyadari atas wewenangnya

[118] Adrian Sutedi, 2012, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Sinar Grafika, Jakarta, cet-2, Hlm 8.

untuk bertindak terhadap objek yang diperjual belikan. Kewenangan bertindak merupakan kewenangan khusus, yang hanya berlaku untuk orang tertentu dan untuk tindakan hukum tertentu saja. Kewenangan bertindak diberikan dengan mengingat akan tindakan, untuk mana diberikan kewenangan bertindak sehingga tidak ada ketentuan umum tentang kewenangan bertindak.[119]

Pelaku pembangunan berpegang pada PPJB, yaitu pada Pasal 10 Ayat (1) a yang memberikan kewenangan pelaku pembangunan bertindak sebagai P3SRS sementara sampai dengan terbentuknya P3SRS definitif sehingga kepadanya timbul hak untuk dapat melakukan kegiatan pengelolaan apartemen. Pengelola Apartemen Royal, dalam hal ini pelaku pembangunan memiliki tugas, antara lain:

1. Melaksanakan kegiatan operasional berupa menjaga kebersihan, keamanan, administrasi, dan lain sebagainya.
2. Melakukan pemeliharaan, seperti menjaga bangunan apartemen beserta sarana dan prasarana agar dapat berfungsi dengan layak untuk dimanfaatkan oleh penghuni, seperti kolam renang *outdoor*, *lounge*, *lift*, genset, *lobby,* pusat kebugaran, area bersantai, serta CCTV dan keamanan yang diakuinya 24 jam.
3. Melakukan perbaikan dan/atau penggantian terhadap bagian-bagian pada bangunan termasuk sarana dan prasarana agar kembali berfungsi dengan baik.

[119]http://www.pn-sabang.go.id/?p=2684, diakses pada 22 Agustus, pukul 07.21.

Pada point ke (3) peneliti menemukan fakta dari responden H bahwa keamanan di Apartemen Royal patut dipertanyakan karena keluarga responden, yaitu anaknya pernah mengalami tindakan pemukulan oleh orang yang tidak dikenal, hal ini sudah dilaporkan kepada pihak pengelola, namun menurut responden aduannya tidak ditanggapi dengan serius. Padahal selain pengelola berhak menerima iuran pengelolaan lingkungan Pengelola juga memegang tanggung jawab untuk melakukan peningkatan kualitas untuk menjamin kenyamanan, keamanan, dan keselamatan pemilik dan/atau penghuni.

Peneliti memeroleh informasi yang ambigu dari peran pihak pembangun sebagai P3SRS sementara dalam mengelola Apartemen Royal mengenai persoalan adminstratif, dari keterangan pihak pengelola, peneliti mendapat jawaban yang tidak rasional, yaitu pernyataan bahwa tidak diketahui kapan terjadi serah terima unit pertama kali kepada *user* dengan alasan bahwa pengelolaan terhadap Apartemen Royal sudah beberapa kali berpindah tangan. Hal ini sangat penting untuk menentukan batas masa transisi sebagaimana yang diatur dalam UU Rusun. Apabila benar hal tersebut tidak dicatatkan dengan baik sebagai riwayat tentunya ini berpotensi menimbulkan asumsi iktikad buruk dari pihak pembangunan dengan motif ekonomi.

Setelah perjanjian PPJB diselesaikan kedua belah pihak berarti telah lahir sebuah kesepakatan yang selanjutnya akan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap apa yang diatur di dalamnya. Selanjutnya

terhadap kesepakatan itu konsumen akan menerima *draft* berita acara serah terima fisik. Isi draft berita acara fisik tersebut harus memuat hal-hal yang mengatur pengalihan fisik dan tanggung jawab, termasuk beban terhadap biaya-biaya yang timbul atas pengalihan tersebut. *Draft* ini harus dibuat dengan bahasa yang jelas dan tegas agar menghindari penafsiran ganda yang dapat menimbulkan perselisihan.[120]

Tabel 2. Pembentukan P3SRS oleh Pelaku Pembangunan

No	Responden	Sosialisasi		Undangan Musyawarah		
		Pernah	Tidak	Pernah	Tidak	Skip
1.	Pemilik	1		1		
2.	Penghuni					1
3.	Pemilik dan penghuni	1	7	1	7	

Data: diolah, Juni 2020

Tabel di atas menunjukkan gambaran terkait pelaksanaan tanggung jawab pelaku usaha dalam hal pembentukan P3SRS. Dalam hal melakukan sosialisasi mengenai P3SRS sebanyak tujuh orang responden menyatakan bahwa tidak pernah mendapatkan petunjuk atau penjelasan mengenai apa itu P3SRS dan bagaimana cara pembentukkannya, tugas, dan kewenangannya. Keterangan ini diperjelas oleh Ketua Paguyuban Apartemen Royal bahwa sosialisasi dan rencana pembentukan dari inisiatif pelaku pembangunan belum ada hanya berdasarkan inisiasi dari paguyuban melalui media grup WA, namun bapak (Z) sebagai ketua paguyuban memilih jalan kekeluargaan dan menghimbau warga untuk

[120]Erwin Kallo, Op.Cit., Hlm 48.

tetap santu n menghadapi pelaku pembangunan. Alasan ketua paguyuban memilih untuk tidak memaksakan pendirian P3SRS karena dikhawatirkan pelaku pembangunan tidak menanggapi serius mengingat masih banyak terdapat kekurangan terutama fasilitas umum belum selesai. Selain itu, harus diakui bahwa terdapat dua responden yang menyatakan bahwa mereka pernah mendapatkan sosialisasi terkait pembentukkan P3SRS.

Berdasarkan petunjuk dari peraturan menteri PUPR tentang P3SRS mengenai kewajiban dari pelaku pembangunan untuk melakukan sosialisasi terkait penghunian yang termasuk diantaranya adalah tentang P3SRS baik secara langsung maupun melalui media informasi sejak sarusun mulai dipasarkan kepada calon pembeli sampai terbentuknya P3SRS. Kemudian, mengenai undangan musyawarah seperti yang kita ketahui bersama sebelum dilaksanakannya pembentukan P3SRS, maka akan dilaksanakan musyawarah untuk membahas persiapan dan melaksanakan pemilihan formasi dari P3SRS sebagaimana yang diamanahkan pada Pasal 7 Ayat (1) Permen No 23/PRT/M/2018,yaitu pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pemilik dalam membentuk panitia musyawarah sebelum pembentukan P3SRS.

Pada tabel di atas menunjukkan tidak ada undangan yang diberikan untuk melakukan musyawarah pembentukan P3SRS. Di DKI Jakarta, Ketua Paguyuban menyatakan bahwa P3SRS akan dibentuk apabila unit sudah laku sekitar 50% atau 70%. Informasi yang berhasil peneliti dapatkan dari pihak pengelola bahwa kisaran unit yang berpenghuni itu

sekitar 75% pada Tower Crown (C) dengan catatan termasuk mereka berstatus sebagai penyewa, sedangkan Tower Astoria (A) masih sekitar 40% terisi.Adapun total unit pada Tower A sejumlah 291 unit dan Tower C sejumlah 273 unit.

Pada saat melakukan wawancara dengan para pemilik dan/atau penghuni Apartemen Royal, P3SRS belum terbentuk. Berdasarkan table di atas dapat dilihat bahwa sebagian besar responden menjawab bahwa pihak pengelola tidak pernah melakukan sosialisasi terkait pembentukan P3SRS dan tidak pernah mengundang *user* untuk melakukan musyawarah pembentukan P3SRS. Pelaku pembangunan sebagai pengelola sementara mengaku bahwa menunda atau belum melakukan sosialisasi ataupun pembentukan P3SRS karena pembangunan yang masih belum selesai. Namun, dalam UU Rusun tolak ukur masa transisi tidak dilihat dari selesai atau tidaknya pembangunan tetapi melihat waktu dilakukan serah terima unit pertama kali kepada *user* dan keberadaan dari penghuni yang menempati apartemen bersangkutan. Apabila masih terdapat tahap pembangunan rumah susun yang belum selesai,maka berdasarkan Permen Nomor 23/PRT/M/2018 tentang P3SRS Pasal 36 Ayat (1) pelaku pembangunan wajib bekerja sama dengan P3SRS yang telah dibentuk.

Hasil wawancara yang menarik mengenai keterangan beberapa kali terjadi penggantian pengelola. Pelaku pembangunan sebagai P3SRS sementara diberi kewajiban oleh UU Rusun untuk melakukan pengelolaan

apartemen sampai berakhir masa transisi. Kewenangan dari P3SRS adalah menunjuk atau membentuk pengelola,[121] namun pelaku pembangunan hanya merupakan P3SRS sementara, maka seharusnya pihak pembangunan fokus untuk melakukan sosialisasi dan menyelenggarakan musyawarah dengan para pemilik dan/atau penghuni guna pembentukan P3SRS yang definitif karena termin waktu masa transisi ditetapkan paling lambat 1 tahun dari serah terima pertama kali unit kepada *user*. Mengutip pendapat dari ketua paguyuban Apartemen Royal bahwa penggunaan istilah P3SRS sementara dinilai kurang tepat bagi pelaku pembangunan karena tidak memenuhi satu komponen atau klausula, yaitu sebagai penghuni, sedangkan dia hanya perhimpunan pemilik, jadi tidak ada istilah P3SRS sementara karena dia tidak boleh menyamakan dirinya dengan P3SRS lebih tepat apabila disebut perhimpunan pemilik satuan rumah susun (P2SRS).

Penunjukkan pengelola idealnya merupakan wewenang dari P3SRS dan harus berdasarkan persetujuan anggota, bahkan setiap pemilik dan/atau penghuni memiliki masing-masing satu hak suara, sesuai dengan Pasal 77 Ayat (1) UU Rusun, yaitu dalam hal P3SRS baik sementara maupun definitif dalam hal memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP. Diperjelas lagi pada Pasal 22 Ayat (1) Permen PUPR tentang P3SRS bahwa hak suara untuk

[121]Pasal 75 UUPK

hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Ayat (1) huruf a, anggota P3SRS berhak memberikan 1 (satu) suara.[122]

Selanjutnya dipertegas pada Pasal 32 Ayat (2), yaitu pengelola yang ditunjuk oleh P3SRS merupakan hasil seleksi dari beberapa pengelola yang dilakukan secara transparan.[123] Seleksi tersebut dilakukan dengan ketentuan yang termuat pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 Pasal 31 Ayat (3) bahwa Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh P3SRS harus memenuhi beberapa persyaratan, sebagai berikut:

1. Berstatus sebagai Badan Hukum,
2. Harus dilengkapi dengan izin usaha dari bupati/walikota, khusus provinsi Ibukota Jakarta harus berdasarkan izin dari gubernur.

Selanjutnya, mengenai keabsahan suatu perjanjian menurut pemahaman peneliti merupakan sah atau tidaknya sesuatu kebijakan yang diberlakukan kepada seseorang atau lebih berdasarkan kesesuaian dengan kewenangan yang dimiliki oleh si penentu kebijakan atau berdasarkan objek yang diatur apakah sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku menurut peraturan perundang-undangan. Dalam hukum perdata kita mengenal syarat sahnya suatu perjanjian yang

---

[122]Pasal 21 Ayat (1) Permen PUPR No 23/PRT/M/2018: Anggota P3SRS memiliki hak suara dalam memutuskan hal yang berkaitan dengan:
a. kepentingan penghunian;
b. kepemilikan; dan
c. pengelolaan

tercantum pada Pasal 1320 BW, yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab ya ng halal.

Berdasarkan analisa yang dilakukan peneliti mengenai kebijakan pengelolaan tentang IPL berdasarkan syarat sahnya perjanjian. Pertama, atas dasar kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, konsumen dengan ini dianggap bersepakat berdasarkan PPJB yang mereka pegang bahwa menunjuk pelaku pembangunan sebagai P3SRS sementara berarti sebagai salah satu konsekuensi adalah pihak pembangunan dapat mengupayakan apa yang menjadi haknya sebagai P3SRS berdasarkan peraturan perundang-undangan tetapi juga wajib memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pelaku pembangunan yang sekaligus merangkap P3SRS.

Kedua, tentang kecakapan membuat perjanjian, dari fakta yang peneliti dapatkan mengenai syarat kedua ini terpenuhi dengan baik. Ketiga, suatu hal tertentu maksudnya adalah isi dari perjanjian yang dibuat harus berdasarkan suatu objek yang jelas dan tidak *ambigu* atau tidak jelas atau merupakan hal yang tidak tentu. Adanya konflik mengenai pengelolaan cukup memperlihatkan bahwa ada yang tidak jelas atau ketentuan yang tidak lengkap pada PPJB sehingga susah untuk dipahami atau terdapat hal-hal yang tidak sesuai dalam hal pelaksanaan PPJB itu, mengenai ketidak jelasan seperti ini juga diatur berdasarkan Pasal 18 Ayat (2) UUPK, yaitu pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku

yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Keempat, adalah suatu sebab yang halal merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud memperlawankan dengan kata haram dalam Hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.[124]

Hasil wawancara dengan Bapak H bahwa ia sudah melakukan serah terima unitnya pada tahun 2016, terhitung dari 2016 sampai hari ini sudah sekitar 4 tahun yang sudah melebihi masa transisi, kemudian Bapak D pada tahun 2017 sebagai penghuni pada Apartemen Royal. Rata-rata responden lainnya masuk pada tahun 2016 dan tahun 2017 sebagai penghuni. Keberadaan penghuni sudah lumayan banyak dalam kurun waktu 3 sampai 2 tahun belakangan ini, yang berarti idealnya pihak pelaku pembangunan seharusnya sudah intens melakukan sosialisasi dan menggagas pembentukan P3SRS kepada para pemilik dan/atau penghuni.

Bapak D dan Bapak M menyampaikan bahwa sosialisasi sudah beberapa kali diadakan, namun bukan berasal dari inisiasi pengelola melainkan inisiasi dari perkumpulan yang dibentuk atas inisiatif para pemilik dan/atau para penghuni. Peneliti berusaha mencari tau terkait bentuk dari perkumpulan ini, atas informasi dari beberapa responden

[124] Ahmadi Miru, Op.Cit., Hlm 69.

bahwa perkumpulan yang dibentuk tersebut masih berbentuk paguyuban yang diketuai oleh Bapak Z. Menurut Responden H bahwa saat ini para penghuni Apartemen Royal sedang melakukan inisiasi untuk membentuk suatu perkumpulan penghuni, sejauh ini sudah terkumpul 20-25 Kartu Keluarga yang sepakat untuk bergabung.

Salah satu alasan susahnya menginisiasi pembentukan P3SRS karena memberikan wewenang kepada pelaku pembangunan untuk mengelola rusun dan beberapa syarat yang sangat bergantung dengan keterbukaan oleh pihak pembangunan, misalnya sertifikat laik fungsi atau disingkat SLF, izin mendirikan bangunan (IMB) dan akta pertelaan sehingga dalam membentuk P3SRS ini tidak memberikan cukup ruang untuk dilakukan berdasarkan inisiatif penghuni saja. Hambatan lain juga muncul dari ketidaktahuan penghuni terkait manfaat dari terbentuknya P3SRS dan implikasi dari tidak dibentuknya P3SRS. Hal ini terjadi karena tidak efektifnya usaha sosialisasi oleh pihak pelaku pembangunan, kemudian juga kecenderungan penghuni yang pragmatis mengingat rata-rata dari mereka yang tinggal di apartemen sebagian besar orang yang sibuk sehingga kurang memperhatikan hal-hal teknis seperti ini.

Adanya kepercayaan kepada pelaku pembangunan untuk mengelola rusun dengan tidak memperhatikan hak-hak penghunian tentunya bisa menjadi kerugian bagi para penghuni, misalnya masalah pengelolaan yang hampir serupa di Apartemen *Green Park View* terkait dengan kebijakan sepihak oleh pengelola dalam menaikkan IPL. Sebagaimana

yang telah diuraikan di atas mengenai ketentuan pengelolaan bahwa pelaku pembangunan hanya memiliki wewenang untuk melakukan pengelolaan selama 1 tahun masa transisi dengan kewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya P3SRS, bahkan dipertegas lagi pada Pasal 74 Ayat (1) UU Rusun bahwa pelaku pembangunan wajib membentuk P3SRS, yang dimaksud dengan memfasilitasi adalah menyediakan sarana dan prasarana juga pembiayaan guna pembentukan panitia musyawarah dan dalam segala tahap pembentukan P3SRS, kemudian pelaku pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya P3SRS, wajib menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada P3SRS yang di lakukan di hadapan notaris.[125]

Fakta yang terjadi di Apartemen Royal, yaitu pengelolaan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan sudah melebihi apa yang ditentukan oleh undang-undang, maka segala penarikan berupa iuran bukan lagi menjadi hak pelaku pembangunan melainkan hak dari para pemilik dan/atau penghuni dalam wadah P3SRS yang sah apabila alasannya tidak dibentuknya P3SRS karena pembangunan yang belum rampung sehingga pelaku pembangunan perlu mencermati isi Pasal 34 Ayat (1) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). Tindakan yang kurang tepat dengan melakukan penunjukkan pengelola dengan tidak mengikut

[125] Pasal 29 Ayat (1) Permen No 23/PRT/M/2018

sertakan para pemilik dan/atau penghuni sebagai pertimbangan. Berdasarkan hal tersebut pihak pelaku pembangunan telah mengabaikan hak penghuni untuk didengar pendapatnya, hal ini dilindungi oleh UU Rusun sama seperti hak pelaku pembangunan untuk melakukan pengelolaan rusun.

Pengelolaan sudah melebihi masa transisi berarti pelaku pembangunan telah melampaui apa yang diperbolehkan oleh undang-undang. Terhitung waktu sejak genapnya masa transisi yang ditentukan, pelaku pembangunan tidak bisa serta merta membuat kebijakan pengelolaan melainkan harus segera mengupayakan terbentuknya P3SRS sebagaimana yang seharusnya memegang wewenang untuk melakukan pengelolaan terhadap rusun dan diakui oleh undang-undang sebagai badan hukum[126] yang memiliki wewenang untuk melakukan kegiatan pengelolaan di rusun atau dalam hal ini apartemen, sebagai bentuk dari fasilitasi oleh pelaku pembangunan dilaksanakan melalui penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah untuk pembentukan P3SRS.[127]

Teknis persiapan musyawarah diatur dalam Pasal 8 dan mengenai teknis pelaksanaan musyawarah dan prosedur pembentukan diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2011 tentang P3SRS Pasal 10 sampai dengan Pasal 19. Perlu diingat bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah cakap yang artinya seseorang yang mampu dan untuk

[126]Pasal 74 (3) UU Rusun.
[127]Pasal 7 Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018.

perbuatan hukum yang dia lakukan dia memilki kewenangan atas itu, sedangkan pada kasus yang terjadi pada Apartemen Royal bahwa pelaku pembangunan menetapkan besara iuran dengan tanpa kewenangan karena kegiatan pengelolaan oleh pelaku pembangunan sudah berlangsung lebih dari ketentuan masa transisi yang hanya 1 tahun. Dasar hukum dari penarikan IPL dilindungi berdasarkan Pasal 57 Ayat (1) UU Rusun,yaitu dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.

Untuk mendapatkan besaran nominalnya, maka harus dilakukan perhitungan terlebih dahulu berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan pada apartemen yang bersangkutan.[128] Apabila kegiatan pengelolaan rumah susun masih berada pada masa transisi dengan pelaku pembangunan sebagai pengelola sementara maka terhadap besaran biaya pengelolaan rumah susun ditanggung bersama-sama antara pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap rusun.[129]

Ketika pembentukan P3SRS sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur maka harus disah kan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.[130]Akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 Pasal 26 Ayat (1)

[128]Pasal 57 Ayat (4) UU Rusun.
[129]Pasal 59 Ayat (4) UU Rusun.
[130]Pasal 26 Ayat (1) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018.

dicatatkan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan.[131] Setelah semua prosedur di atas sudah dipenuhi, maka pihak pelaku pembangunan harus segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada P3SRS yang ditetapkan dalam permen PUPR paling lambat 3 bulan sejak terbentuknya P3SRS setelah penyerahan tersebut pelaku pembangunan hanya berperan sebagai pemilik dan atas sarusun yang belum terjual.

Berlandaskan UU Rusun mengenai ketetapan masa transisi, sebenarnya pelaku pembangunan sudah tidak berkapasitas lagi sebagai P3SRS sementara. Hasil wawancara menunjukkan bahwa mayoritas responden telah menerima unitnya lebih dari 1 tahun bahkan ada yang sudah 3 tahun menjadi penghuni.Pada PPJB batasan yang diberikan sampai terbentuknya P3SRS yang definitif yang menurut peneliti klausul ini dapat batal demi hukum karena tidak jelas rentan waktu toleransi, apabila dihubungkan dengan salah satu syarat perjanjian dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Penetapan besaran denda yang sudah dibahas pada bagian A bab ini,

[131]Pasal 28 Ayat (1) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018.

mencantumkan besaran 3% sebagai denda yang harus ditanggung setiap bulannya apabila *user* tidak membayarkan iuran-iuran sebagaimana yang dicantumkan dalam PPJB, kemudian terdapatnya sanksi mengenai pembatasan akses terhadap air dan segala bentuk sarana dan fasilitas.

Secara umum, hal seperti ini nampak wajar sebagai strategi pihak pengelola agar para pemilik dan/atau penghuni sadar atas tanggung jawabnya, namun secara hukum merupakan sesuatu yang tidak etis, misalnya Pasal 18 (f) UUPK bahwa sebenarnya dalam hal menawarkan barang dan/jasa yang ingin dijual tidak boleh mengatur untuk memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa. Peneliti menganggap bahwa asal perilaku pelaku pembangunan yang sewenang-wenang dari PPJB yang dibuat antara para pihak karena tidak ada satupun yang menerangkan mengenai ketentuan waktu bagi pelaku pembangunan yang membatasi terkait berlakunya hak dari pelaku pembangunan dan mengenai jangka waktu penuntasan kewajiban bagi pelaku usaha baik terhadap pembuatan AJB maupun dalam hal perannya sebagai P3SRS sementara. Sedangkan Pasal 17 Ayat 4 PPJB bahwa para pihak hanya memberikan kewenangan bagi pemilik untuk melaksanakan ketentuan batal sesuai Pasal 1266 BW dan 1267 BW, apabila dalam sebab apapun salah satu pihak melalaikan kewajibannya sehubungan dengan hal-hal yang telah ditentukan dengan pembatasan waktu tertentu terhitung semenjak tanggal PPJB itu dibuat.

Pengabaian terhadap peraturan perundang-undangan untuk tetap terus mendapatkan keuntungan atas wewenang yang diberikan karena suatu perjanjian merupakan salah satu bentuk penyalahgunaan kehendak. Penyalahgunaan kehendak (*misbruik van omstandingheiden*) merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam hukum perjanjian Belanda. Pada mulanya penyalahgunaan keadaan ini di dalam hukum Belanda berkembang dalam yurisprudensi namun saat ini penyalahgunaan keadaan telah diatur dalam Artikel 3.44.4 NBW yang baru. Di Indonesia tidak diatur dalam BW, namun penyalahgunaan keadaan telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak keempat.

Ada pihak yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan ini merupakan kausa atau sebab yang tidak halal. Namun, di lain sisi ada pihak yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Dalam praktik pengadilan, memasukkan penyalahgunaan keadaan ini ke dalam causa tidak halal masih menimbulkan banyak perdebatan antara ahli hukum.[132]

[132] Muhammad Teguh Pangestu, 2019, Pokok-Pokok Hukum Kontrak, Cetakan Pertama, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar, hlm 120.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan PPJB dalam penetapan kebijakan pengelolaan rumah susun merupakan hubungan tidak langsung, yaitu PPJB hanya berperan sebagai dasar kewenangan bagi para pihak dalam menuntut haknya terhadap setiap kegiatan terkait pengelolaan rusun serta sebagai jaminan terlaksananya kewajiban para pihak.
2. Bentuk perlindungan hukum bagi para penghuni satuan rumah susun apabila terjadi penetapan IPL oleh pengelola tanpa transparansi perhitungan, berdasarkan Pasal 7 huruf (b) UUPK Jo. Pasal 57 Ayat (2) UU Rusun yang isinya memberikan kewajiban pengelola apartemen untuk menetapkan biaya pengelolaan dan pemeliharaan secara proporsional, dan dapat menuntut hak aspirasinya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mengatur untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun bahwa setiap pemilik hak atas satuan rumah susun juga memiliki hak untuk diwakili oleh satu suara.
3. Keabsahan dari penetapan iuran yang dilakukan pihak pengelola (pelaku usaha) selepas masa transisi tetapi sebelum terbentuk P3SRS bukan menjadi kewenangan dari pelaku pembangunan lagi atau dapat dimaknai tidak sah atau dapat dibatalkan dan terhadap

setiap klausula baku yang bertentangan dengan Permen PUPR No 11/PRT/M/2018, maka batal demi hukum.

B. Saran

1. Pihak pembeli harus terlebih dahulu mempelajari isi PPJB yang akan ditandatangani dan kepada notaris serta pelaku pembangunan harus memberikan sosialisasi terkait kebijakan pengelolaan rusun, mengenai isi perjanjian atas hak dan kewajiban para pihak harus memiliki jangka waktu yang jelas.
2. Pemerintah daerah menetapkan sebuah Perda terkait rumah susun yang memuat ketentuan mengenai mekanisme penetapan IPL serta lebih ketat dalam melakukan pemeriksaan syarat administratif yang wajib dipenuhi sebelum dilakukan pemasaran oleh pihak pelaku pembangunan sehingga pemerintah harus menegur apabila terjadi maladministrasi dalam hal pembangunan apartemen bahkan mencabut izinnya sementara bila diperlukan.
3. Pemerintah lebih aktif mengawal pelaku pembangunan apartemen untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS definitif dan mengawasi apabila terjadi pungutan tanpa kewenangan serta menindak lanjuti aduan dari konsumen/penghuni apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Achmad Ichan. 1967**.** *Hukum Perdata*. PT. Pembimbing Masa. Jakarta.

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, edisi ke-1. Jakarta.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2016. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Rajawali Pers. Jakarta.

Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers. Depok.

Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika. Jakarta.

Eddy Ruchiyat. 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. P.T. Alumni. Bandung.

Imam Koeswahyono 2004. *Hukum Rumah Susun suatu beka lpengantar pemahaman*.cet-1. Bayumedia Publishing. Malang.

Jimly Asshiddiqie. 2006. *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*. Sekjen dan Kepaniteraan MKRI, Cetakan kedua. Jakarta.

Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Gamma Press.Yogyakarta.

Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Intermassa. Jakarta.

Sugiyo Nomor 2011. *Metode Penelitian Kombinasi* (*Mixed Methods*). Alfabeta. Bandung.

Soerjono Soekanto. 1983. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.

Philip Kotler & Kevin Lane Keller. 2009. *Manajemen Pemasaran*. Erlangga. Jakarta.

Tesis

Andi Batari Anindhita. 2017. *Kepastian Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli .*Tesis

Magister Hukum. Fakultas Hukum Universitas Hassanuddin, Makassar.

Cuk Prayitno 2010. Tinjauan Yuridis Kepemilikan Kekayaan Negara yang dipisahkan dan Pertang jawaban Pengurus Badan Usaha Milik Negara yang berbetuk Persero. Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Universitas Indonesia. http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/128954-T+26671-Tinjauan+yuridis-Literatur.pdf, FH-UI.

Jurnal

Ayu Fitria Febriani*, 2019 ,"Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia",* Lentera Hukum, Volume 6 *Issue* 1 (2019), pp. 15-32 ISSN: 2355-4673 (Print) 2621-3710 (Online)*,hlm 20.*

Japto Fandy. 2012. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pada* https://media.neliti.com/media/publications/13972-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-pembangunan-rumah-susun-yang-dibangun-dengan-pemanfaat.pdf

Herlien Budiono 2004. *Pengikatan Jual Bel idan Kuasa Mutlak* Majalah Renvoi, edisi I.

Ismail, Ilyas,2012, "*Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat*", Kanun Jurnal Ilmu Hukum Nomor 56,th.XIV(April,2012),PP.[1-11.].hlm 1.

Novina Sri Indiraharti, 2014, Aspek Keabsahan Perjanjian dalam Hukum Kontrak (Suatu perbandingan antara Indonesia dan Korean Selatan), Jurnal Hukum Prioris vol. 4, No 1. Diakses di https://media.neliti.com/media/publications/80770-ID-aspek-keabsahan-perjanjian-dalam-hukum-k.pdf

Wibowo Tunardy. 2015. *Hak Peseorangan dan Hak Bersama di Rumah Susun.*

<u>Website</u>

Dadang Sukandar, S.H. *Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB),* http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/, diakses tanggal 7 Oktober 2019, pukul 21.17.

Diana Kusumasari, Addendum atau perpanjangan kontrak, http://www.legalakses.com/addendum/, diakses pada 28 Oktober 2019, pukul 22.00.

Ferry Salanto, Apa Saja Komponen IPL Apartemen, https://www.medcom.id/properti/konsultasi-properti/8KyvldXN-apa-saja-komponen-ipl-apartemen, diakses 25 November 2019, pukul 18.55.

Lingga Sukatma Wiangga, Properti: Akuisisi Proyek Royal Apartemen Rp107 Miliar,https://ekonomi.bisnis.com/read/20120925/45/97320/properti-akuisisi-proyek-royal-apartemen-rp107-miliar, diakses pada 7 Juni, pukul 18.00.

http://repository.unpas.ac.id/34297/3/9.%20BAB%20III.pdf. diakses pada 13 Oktober 2019, pukul 21.47.

https://bpkn.go.id/uploads/document/768d71cc23a26d3c03b8cbbfc223d2ef41862a31.pdf.

https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia. diakses pada 15 Oktober 2019, pukul 20.00 wita.

https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/faktor-penyebab-kepadatan-penduduk. diakses pada 9 Oktober 2019, pukul 17.18.

https://www.bps.go.id/dynamictable/2015/09/07/842/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi-2000-2015.html. diakses pada 10 Februari2020, pukul 17.45

https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1274/proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2010---2035.html, diakses pada 12 Oktober 2019, pukul 18.46 wita.

https://makassarkota.go.id/geografis/. diakses pada 14 Februari 2020, pukul 19.24.

https://saumata.com/id/wajib-tahu-ini-dia-cara-menghitung-ipl-apartemen/,diakses pada 22 Juni pukul 01.30.

<u>Peraturan Perundang-Undangan</u>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek).*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.