



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 PARASYA
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 PARASYA
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



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 19601008 198703 1 001

Sekretaris



Amaliyah, S.H., M.H.
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 Parasdyia

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

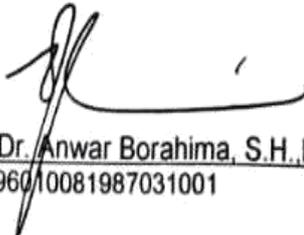
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 16 Oktober 2020

Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 196010081987031001


Amaliyah, S.H., M.H.
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



(Uma Widyatri Parasdya)

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 penelitian, 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 اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalaamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh...

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin, puji syukur atas kehadiran 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 sekretaris 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 arahnya 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 arahnya 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 Iuran 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 sebanyak 1,37 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 sampai tahun 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.⁴Pada tahun 2015 telah memiliki kepadatan penduduk tertinggi untuk wilayah Pulau Sulawesi dan Kalimantan dengan menembus angka kepadatan penduduk 182 (juta jiwa/km²).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 Februari 2020, 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 luaran 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 ketentuan 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

⁶Pasal 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 susun jika telah lewat masa transisi.

⁷Pasal 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 luaran 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 luaran 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 Pengelolaan 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

⁸Japto, 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 dengan fungsi 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 tidak terpisah yang 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 merupakan bagian 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

⁹Pasal 1 Ayat (3)

¹⁰Pasal 1 Ayat (4)

¹¹Pasal 1 Ayat (5)

¹²Pasal 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 mendirikan. Menurut penggunaannya dalam

¹³Wibowo Tunardy. 2015. Hak perseorangan 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 lahir 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 ditaati untuk menjamin keselamatan lingkungan dan kenyamanan dalam masyarakat. Dalam hal prosedur pembangunan rumah susun terdapat UU Rusun yang 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 kenyamanan 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.

¹⁸Eddy, 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

²²Pasal 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

²³Erwin 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.

²⁵Wibowo T. Tunardy, S.H., M. Kn, Perbedaan Antara SHM Sarusun dan SKBG Sarusun, <https://www.jurnalhukum.com/perbedaan-antara-shm-sarusun-dan-skgb-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 dalam Pasal 48 Ayat (2) UU Rusun 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 hak atas 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 dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. 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 hukum²⁶ 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

²⁷Penjelasan Pasal 54 (2) PP Rusun.

²⁸Putusan 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, bagian bersama, 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

³⁰Imam 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 dirinya 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 (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan 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 yang 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.”

Siapa pun 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. *Sinking 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.

³³Ferry 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 persetujuan yang 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

³⁴Pasal 32 Ayat 1 (b) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 15 /PERMEN/M/2007.

³⁵Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, hlm.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*.

³⁶Achmad Ichsan, 1967, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, hlm 15.

³⁷Subekti, 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, kreditor diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa debitur 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.

³⁹Ibid.

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 (keepakatan) 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 ketiga 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

⁴⁰Agus 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. Ketidaccakapan 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 dibagi-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 debitor berjanji untuk tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.

⁴¹Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, Setjen dan Kepaniteraan MKRI, Cetakan kedua, Jakarta, 2006, Hlm 69.

⁴²CukPriyatno, <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, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan 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.

⁴³Pasal 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.

⁴⁴Ahmadi 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 lain⁴⁶

- 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, maksudnya 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

⁴⁶Pasal 1381 BW

⁴⁷Pasal 1066 Ayat (3) BW.

⁴⁸Pasal 1446 – 1456 BW.

⁴⁹Pasal 1382 – 1403 BW.

unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu 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 pengecekan 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

⁵⁰Herlien 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.

⁵³Ibid.

- 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 penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya 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;

⁵⁴Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hlm.20.

⁵⁵Andi 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 Besar Bahasa 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

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

⁵⁷Diana 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 pihak 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 yang diatur 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. Penggunaan 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 sarusun dibuat 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.uui.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 menteri 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-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure (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 staf pengelola 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 m² ada yang dilengkapi balkon dan tidak, selain itu terdapat juga tipe 90 dengan luas 98 m².

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 m², kemudian tipe 90 m² dengan luas 98 m² yang terdiri dari 3 kamar tidur dan 2 kamar mandi, selanjutnya tipe yang paling besar dengan luas 200 m² 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.