**KARYA ILMIAH**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN)**

1. **PENDAHULUAN**
2. **LATAR BELAKANG**

Perkembangan dunia usaha di bidang perumahan atau properti pada masa ini berkembang sangat pesat. Setelah lesunya sektor properti beberapa waktu yang lalu akibat krisis dunia pada tahun 2007, saat ini sektor properti mulai tumbuh kembali seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Permintaan perumahan yang semakin banyak dengan lahan yang jumlahnya terbatas terutama di areal perkotaan menyebabkan sektor usaha ini menghadapi tantangan yang semakin berat untuk mendapatkan tempat-tempat yang strategis. Tingginya aktivitas masyarakat dan jumlah penduduk yang padat pada area perkotaan membutuhkan fasilitas umum berupa penambahan jalan dan taman, perkantoran dan perdagangan di areal perkotaaan semakin bertambah, hal ini membuat lahan pemukiman semakin terbatas, akibatnya adalah lahan untuk pemukiman atau perumahan menjadi sulit diperoleh dan mahal. Terbatasnya lahan di daerah strategis di daerah perkotaan membuat bidang perumahan ini mulai beralih dari perumahan ke satuan rumah susun, yang sering disebut juga sebagai satuan rumah susun (sarusun), apartemen, kondominium dan kondominium hotel (kondotel).

Di Indonesia istilah rumah susun diidentikkan dengan rumah sederhana yang diperuntukkan kepada masyarakat lapisan bawah, yang kurang mampu secara ekonomi, untuk mengatasi keterbatasan lahan dan untuk merelokasi penduduk sekitar pada lokasi tertentu. Apartemen adalah rumah susun yang dibangun oleh perusahaan pemerintah ataupun swasta yang diperjualbelikan kepada masyarakat dengan harga terjangkau untuk kalangan menengah. Kondomunium dan kondomunium hotel (kondotel) umumnya merupakan rumah susun yang mewah dan dimiliki oleh masyarakat kalangan atas. Rumah susun, apartemen, kondominium maupun kondotel, semuanya itu sebenarnya memiliki bukti kepemilikan yang sama berupa sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun yang disebut Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS).

Pada penelitian ini, penulis ingin meneliti rumah susun berupa apartemen. Alasannya jika rumah susun sederhana aturannya banyak diatur oleh kebijakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakatnya dibidang perumahan. Apartemen merupakan jenis properti yang berkembang pesat saat ini, dan akan berkembang lebih pesat lagi dimasa yang akan datang. Apartemen merupakan usaha properti yang relatif baru dibandingkan dengan usaha properti pada umumnya dan banyak dilakukan oleh pengusaha properti swasta yang orientasinya pada *profit* atau laba. Apartemen semakin diminati masyarakat seiring dengan semakin mahal dan terbatasnya lahan serta tingkat kemacetan di kota-kota besar di Indonesia dimana banyak masyarakat yang beraktivitas tinggi.

Kepemilikan apartemen pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual/pengembang/*developer* dengan pembeli/konsumen. Saat ini telah berkembang suatu kebiasaaan di dunia properti adalah jual beli dengan sistem *indent* untuk memasarkan apartemen yang sedang dibangun, bahkan yang belum dibangun. Pengembang menjual hanya dengan menunjukkan maket/gambar/denah apartemen, belum ada tanda-tanda fisik penyiapan lahan dan aktivitas pembangunan dilokasi, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya dimana, dengan kondisi tersebut seharusnya tentu saja transaksi secara jual beli tidak mungkin dilakukan.

Akta jual beli (AJB) pada umumnya dilakukan apabila apartemen telah selesai dibangun atau paling tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir *(finishing*). Cara mengatasi hal tersebut, maka dibuatkanlah perjanjian pendahuluan jual beli atau biasa disebut juga dengan *preproject selling* atas apartemen tersebut*.* Perjanjian pendahuluan jual beli apartemen, untuk selanjutnya disebut PPJB, adalah perjanjian yang berisikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara konsumen dan pengembang/*developer*. PPJB umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak *developer*, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak *developer*. Klausula baku dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh *developer* yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Sebagaimana diketahui tujuan dibuatnya perjanjian standar tersebut dilakukan adalah untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan, namun mengingat yang membuat PPJB tersebut adalah pihak pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subjektifitas pengembang*,* kepentingan pengembang yang lebih dominan dan menguntungkan pihak pengembang, kadangkala tidak dapat dihindari, misalnya dalam perjanjian baku tersebut ada kewajiban-kewajiban tertentu bagi pihak *developer* yang segaja tidak dicantumkan, ataupun dicantumkan tidak secara jelas dan tegas, dengan tujuan untuk melindungi pengembang dari kewajiban-kewajiban tertentu ataupun menghindarkan atas aturan-aturan tertentu yang dapat mengikat dan menghilangkan hak-hak konsumen sehingga hal ini dapat merugikan pihak konsumen.

Sebagai perjanjian standar, biasanya PPJB tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen apartemen karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Kedudukan konsumen dan pengembang tidak dalam kondisi yang seimbang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Salah satu bukti ketidakseimbangan kedudukan antara pengembang dengan konsumen dapat terlihat pada saat proses PPJB, banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka, misalnya status kepemilikan tanah bersama, spesifikasi bangunan, bagaimana jika tejadi keterlambatan penyerahan, pelanggaran hak-hak konsumen oleh pengembang dan pelanggaran hak-hak kolektif konsumen apartemen yang dilakukan oleh pihak pengembang, misalnya luas tanah dan taman serta fasilitas yang diperjanjian. Dari contoh di atas yang paling penting dan menjadi perhatian bagi penulis adalah status kepemilikan bersama atas tanah apartemen, karena bisa saja apartemen tersebut bersertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun tetapi berdiri di atas tanah bersertifikat hak milik yang dikuasai oleh pihak lain dan bukan dari tanah negara. Menurut Pasal 47 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS). Permasalahannya adalah bagaimana status hak kepemilikannya apabila hak yang menjadi dasar atas tanah SHM sarusun tersebut berupa hak guna bangunan tidak dapat diperpanjang ataupun jika pihak yang memiliki hak pengelolaan menolak untuk memperpanjang atau memberikan syarat yang memberatkan untuk dapat memperpanjang penggunaan hak tersebut. Mengatasi permasalahan tersebut diatas maka pembangunan rumah susun sebaiknya dibangun diatas tanah dengan status SHMSRS yang murni berasal dari tanah negara atau ada pelimpahan hak kepada konsumen apartemen sehingga status tanah bersamanya menjadi murni, sehingga tidak ada kendala dikemudian hari dan prosesnya tidak membutuhkan persetujuan pihak lain dalam proses perpanjangannya.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang mulai efektif berlaku pada 20 April 2000, apabila dicermati muatan materi UUPK cukup banyak mengatur perilaku pelaku usaha. Hal ini dapat difahami mengingat kerugian yang diderita konsumen seringkali merupakan akibat perilaku pelaku usaha, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi yang setimpal. Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya inilah yang seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen. Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha, Ketika strategi bisnis hanya berorientasi pada kemampuan menghasilkan laba (*profit oriented*), maka konsumen harus waspada dalam membeli apartemen yang ditawarkan pelaku usaha.

Pada masa ini konsumen properti khususnya apartemen tidak memiliki banyak peluang untuk mendapatkan informasi tentang status kepemilikan tanah, konstruksi bangunan, dan fasilitas-fasilitas lain yang melekat pada bangunan apartemen, pengenaan pajak atas transaksi pembelian, dan informasi penting lainnya dari pengembang, sehingga pengembang dapat mempermainkan kepentingan konsumen dengan mudah. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum yang dapat melindungi kepentingan konsumen properti.

Kepentingan perlindungan konsumen, terutama untuk syarat “kesepakatan” perlu mendapat perhatian, sebab banyak transaksi antara pelaku usaha dengan konsumen yang cenderung tidak seimnbang. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*). Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha. Pada Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Masalah tanggung jawab hukum perdata (*civielrech telijkeanspraakelijkheid*) dapat dilihat dari formulasi Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur adanya pertanggungjawaban pribadi pelaku atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya (*persoonlijke aansprakelijkheid*). Undang-undang mengenal pula pertanggungjawaban oleh bukan si pelaku perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Pasal ini menegaskan bahwa setiap orang tidak saja bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Dari pasal ini nampak adanya pertanggungjawaban seseorang dalam kualitas tertentu.

Pada asasnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku, perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungwabkan kepadanya (*schuldaan sprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hati-hatinya mengakibatkan cacat badan (*het veroozakenvan lichamelijke letsel* ). UUPK juga telah diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum di dalam Pasal 19. Menurut Pasal 19 UUPK, “ Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”. Secara normatif telah ada ketentuan yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha, sebagai upaya melindungi pihak konsumen. Secara teoritis, di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diatur beberapa macam tanggung jawab (*liability*) yang antara lain termasuk tangungjawab secara perjanjian (*Contractual Liability****).***

Dalam hal terdapat hubungan perjanjian (*privity of contract*) antara pelaku usaha (barang atau jasa) dengan konsumen, maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *Contractual Liability* (Pertanggungjawaban kontraktual) yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian/kontrak dari pelaku usaha, atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya atau memanfaatkan jasa yang diberikannya.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK No. 8 Tahun 1999) dan Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta SK Menteri Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 tentang pedoman pengikatan Jual Beli Rumah, melalui berbagai peraturan yang terkandung di dalamnya mencoba mengatasi masalah-masalah yakni melalui pengaturan klausula baku, larangan-larangan bagi pelaku usaha, hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen, dan sebagainya yang selama ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen pembeli apartemen.

1. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah :

1. Apakah Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sudah memberikan perlindungan hukum yang tegas bagi konsumen apartemen ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apartemen dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?
3. **Tujuan dan Manfaat Penelitian**

**3.1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan, tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisa perlindungan hukum bagi konsumen pembeli apartemen (satuan rumah susun) berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999.
2. Untuk menganalisis bagaimana upaya perlindungan hukum bagi konsumen pembeli apartemen (satuan rumah susun) dalam perjanjian pendahuluan jual beli berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

**3.2. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diberikan adalah :

a. Manfaat teoritis

1. Memberikan kontribusi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen apartemen, sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
2. Memberikan kontribusi pengembangan pengetahuan tentang perjanjian pendahuluan jual beli apartemen yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

b. Manfaat praktis

1. Agar masyarakat mengetahui akan haknya sebagai konsumen pembeli apartemen sehingga dikemudian hari dapat mengantisipasi dan terhindar dari kerugian yang terjadi.
2. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan hukum berbagai pihak yang terkait dengan proses jual beli properti khususnya apartemen ataupun satuan rumah susun lainnya.
3. **Tinjauan Pustaka**
4. **Pelaku usaha dalam industri perumahan**

Pengertian pelaku usaha atau dalam hal ini disebut sebagai perusahaan pembangunan perumahan, menurut:

Pasal 5 butir (1) Permendagri No. 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan pembangunan perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu :

“Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Pasal 1 butir (1) Permendagri No.3 Tahun 1987 tentang penyerahan fasilitas sosial dan umum kepada pemerintah daerah adalah :

“Badan usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman”

Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi dua golongan berdasarkan pemilikan dan sasaran pembangunan perumahan yaitu :

* 1. Perusahaan pengembang milik negara.

Perusahaan milik negara ini identik dengan Perum Perumnas, selain bertujuan menjaring keuntungan, tetapi juga menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Perum Perumnas didirikan pada tanggal 18 Juli 1974, berdasarkan PP No.29 tahun 1974 dan kemudian diatur dengan PP No. 12 Tahun 1988. Tujuan Perum Perumnas adalah sebagai berikut ;

* 1. Melaksanakan kebijaksanaan dan program pemerintah di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarananya, yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai dengan pembangunan wilayah kota.
  2. Menyediakan pelayanan bagi pemanfaatan umum, dan sekaligus mendapatkan keuntungan berdasarkan prinsip perusahaan.
  3. Perusahaan pengembang swasta.

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan perumahan untuk masyarakat menengah keatas. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI) didirikan tahun 1972 yang merupakan organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang *real estate* di Indonesia. Usaha *real estate* pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal-soal tanah, termasuk dengan yang dilakukan diatasnya. Sehingga dari bidang *real estate* timbul spesialisasi-spesialisasi profesi seperti pengembangan tanah dan bangunan, penilaian *real estate*, pengelolaan harta milik, usaha perantaraan, usaha pembiayaan, penelitian dan *real estate* di bidang industri pertanian. Dari usaha-usaha *real estate* yang berkembang pesat di Indonesia adalah usaha pengembangan tanah dan bangunan, dikenal sebagai profesi pengembang kawasan perumahan dan permukiman atau sering disingkat dengan profesi pengembang.

**2. Perlindungan hukum konsumen perumahan**

Suatu perkembangan baru dalam masyarakat dewasa ini, adalah makin meningkatnya perhatian terhadap masalah perlindungan konsumen. Apabila dimasa lalu pihak pengembang yang dipandang sangat berjasa bagi penyedia perumahan masyarakat dan perkembangan perekonomian suatu negara dan mendapat perhatian lebih besar, maka dewasa ini perlindungan terhadap konsumen lebih mendapat perhatian sesuai makin meningkatnya perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM). Praktek keberpihakan kepada pengusaha pengembang dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen dalam tingkat yang terendah dalam menghadapi para pengembang. Karena pihak konsumen yang dipandang lebih lemah hukum maka perlu mendapat perlindungan lebih besar dibandingkan pada masa-masa yang lalu.

Dasar hukum aktivitas perlindungan konsumen di Indonesia secara khusus diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen yang terdiri dari 15 Bab dan 65 Pasal. Esensi dari diundangkannya UU No. 8 Tahun 1999 (UUPK) ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindungi secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Pada sisi lain dengan tujuan diharapkan dapat menumbuh kembangkan sikap yang bertanggungjawab dari pihak pengusaha serta peningkatan harkat dan martabat konsumen. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen menetapkan enam pokok materi yang menjadi muatan UU yaitu mengenai larangan-larangan, tanggung jawab produsen, tanggung gugat produk, perjanjian atau klausula baku, penyelesaian sengketa dan tentang ketentuan pidana.

Bagi pelaku usaha selain dibebani hak dan kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu 1 :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 B. Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata,*  Unika, Semarang 2001, hal.38.

* + 1. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau

dimanfaatkan oleh konsumen.

* + 1. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu 2 :

* + 1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault),* yaitu prisip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
    2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab ( *presumption of liability)*, yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
    3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of nonliability),* yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2 Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia,* PT. Grasindo, Jakarta2006, hal.58

* + 1. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability),* dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk

dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeur.*

* + 1. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, 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.

**3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun sebagai pengganti UU sebelumnya yaitu UU No. 16 Tahun 1985**

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atau hunian yang berbentuk rumah susun atau apartemen yang dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.3 Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan apartemen / rumah susun.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3 Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, KencanaPrenada Media, Jakarta, 2010, hal. 77.

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun ini adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti UU sebelumnya yaitu UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah

Susun yang dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun selanjutnya dikenal sebagai Undang-Undang Rumah Susun (UURS).

Pasal satu angka 1 UURS memberikan definisi rumah susun sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama,

benda bersama, dan tanah bersama. Bagian bersama adalah bagian rumah

susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, contohnya adalah dinding, lantai, tangga, *lift*. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaiaan bersama, contohnya taman, tempat ibadah, kolam renang, *sport club*, tempat parkir, lapangan olahraga dan lain-lain.

Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.

Pembangunan berbagai jenis rumah susun sebagai alternatif pemecahan masalah diatas lebih banyak dilakukan oleh pihak swasta, yakni pengembang. Peranan pengembang sebagai pelaku usaha industri perumahan khususnya dalam hal pembangunan rumah susun/apartemen adalah memberikan informasi penting, jelas dan akurat kepada konsumen mengenai produk yang ditawarkan seperti informasi jenis hak atas tanah, kondisi fisik bangunan dan harga jual.4

Menurut Pasal 47 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, atau hak pengelolaan. Untuk tanah dengan hak pengelolaan, undang-undang memberikan pengaturan khusus yaitu bahwa penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan diatas tanah tersebut sebelum menjual satuan rumah susun yang

bersangkutan.

1. **KEPMENPERA No. 9/KPTS/M/1995 sebagai pedoman pengikatan jual beli dalam industri perumahan.**

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya

\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4 Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang PerlindunganKonsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 30.

untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pada tanggal 23 Juni 1995 Kementerian Negara Perumahan Rakyat telah menetapkan suatu peraturan tentang pedoman pengikatan jual beli rumah dengan Kepmenpera No. 9/KPTS/M/1995. Keputusan Menteri tersebut mengatur bagaimana hubungan bisnis antara pelaku usaha industri perumahan/pengembang dengan masyarakat sebagai konsumen. Bahwa adanya dua pihak yakni perusahaan pembangunan perumahan dan

permukiman (pengembang), yang bertindak selaku penjual rumah atau produsen dan konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang disebut konsumen.

Kepmenpera No. 9 Tahun 1995 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah memuat beberapa aturan antara penjual/pengembang perumahan/*developer* dengan pembeli/konsumen perumahan, yaitu :

a. Kewajiban penjual

b. Jaminan penjual

c. Kewajiban pembeli

d. Serah terima bangunan

e. Pemeliharaan bangunan

f. Penggunaan bangunan

g. Pengalihan hak

h. Ketentuan pembatalan pengikatan

i. Akta jual beli

j. Penyelesaian perselisihan

Perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara *developer* dengan konsumen pastinya akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai kewajiban *developer* selaku penjual rumah, disebutkan dalam Pasal 1473 KUHPerdata yang menegaskan bahwa “Penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terlarang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya.”

Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1474 KUH Perdata bahwa *developer* atau penjual mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Dimaksud dengan penyerahan di sini menurut Pasal 1475 KUH Perdata adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Dalam hal benda yang akan diserahkan adalah hak yang melekat atas benda tersebut, misalnya sertipikat tanah dan atau rumah.5

1. **Pendekatan Penelitian**

**5.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian dilakukan berdasarkan pendekatan hukum yang meliputi asas-asas hukum, sumber-sumber hukum dan peraturan perundang-undangan

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5 H. Salim, “*Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata”,* PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hal. 134.

yang berlaku bersifat teoritis ilmiah yang dapat digunakan menganalisa dan berkaitan erat terhadap permasalahan yang di bahas.

**5.2 Metode Pendekatan (*approach*)**

Penelitian ini menggunakan pendekatan :

1. Pendekatan undang-undang (*statue approach).*

Pendekatan undang-undang digunakan untuk menganalisa bagaimana

perlindungan hukum konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta bagaimana perjanjian pendahuluan jual beli

atas satuan rumah susun dibuat dengan memperhatikan keseimbangan hak

dan kewajiban antara pembeli dan penjual menurut peraturan perundang-undangan yang telah ada, serta peraturan menteri terkait sebagai dasar dari suatu perjanjian jual beli.

1. Pendekatan konseptual (*conseptual approach).*

Pendekatan konseptual digunakan untuk menentukan konsep dari perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli apartemen baik hak dan kewajibannya dalam melakukan perjanjian pendahuluan jual beli berdasarkan peraturan pemerintah. Sehingga bentuk dan isi dari perjanjian baku dari perjanjian pendahuluan jual beli apartemen tersebut dapat mencerminkan keseimbangan, bebas dari keberpihakan. Konsep tentang hak dan kewajiban penjual dan pembeli, dibangun dengan mempelajari teori-teori serta pandangan-pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum yang relevan dari permasalahan yang diteliti.

1. **Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

**6.1 Jenis Bahan Hukum**

Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain :

1. Bahan hukum primer, berupa :
2. Bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan antara lain : Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, SK Menteri Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995, Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Untuk memperoleh kajian yang lebih mendalam, maka penelitian ini juga menggunakan studi lapangan sebagai data dukung yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak pengembang dan pembeli maupun calon pembeli rumah susun / apartemen.
4. Bahan hukum sekunder.

Dalam penelitian ini, bahan-bahan hukum sekunder terdiri dari:

1. Buku-buku literatur yang relevan dengan permasalahan yang dikaji.
2. Pendapat para ahli dan sarjana hukum (doktrin-doktrin) yang relevan dengan permasalahan yang dikaji.
3. Informasi dari media massa dan internet.
4. Hasil-hasil penelitian hukum sebelumnya yang menunjang penelitian ini.

**6.2. Sumber Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Studi kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Universitas Narotama Surabaya serta melakukan *browsing* melalui internet. Studi dokumentasi dilakukan dengan mempelajari dokumen yang terkait dengan permasalahan yang di kaji.

1. **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PEMBELIAN APARTEMEN BERDASARKAN UUPK No. 8 TAHUN 1999**

**A. Persyaratan dan Pengertian Apartemen**

Dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) Pasal 1, menyebutkan bahwa yang diartikan dengan rumah susun adalah bagunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Bagian-bagian yang bersifat perorangan dan terpisah dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola secara bersama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Rumah Susun (PPPSRS). Hukum yang berlaku dalam hukum rumah susun *(strata title),* yang berlaku adalah asas :

1. Asas pemisahan horisontal, dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang bersebelahan (yang selantai/setingkat).
2. Asas pemisahan vertikal, dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang ada di atasnya dan/atau di bawahnya (yang berbeda lantai / tingkatan).

Macam–macam rumah susun di Indonesia, dibagi menjadi 4 (empat), yaitu sebagai berikut : 7

1. Rumah susun adalah bagunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang

merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan

bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

1. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
2. Kondominium, adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat dengan kelas yang lebih mewah.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7 Elmaliza, *Kepemilikan Bersama Terhadap Tanah Pertapakan Atas Bangunan Rumah Susun yang Dikuasai Dengan Sistem Strata Title*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2010

1. Kondotel, sebuah istilah baru untuk menyebut kondominium hotel, yaitu bangunan bersama seperti apartemen dengan fungsi ganda yang dapat

dipergunakan sebagai hunian bagi pemiliknya dan sekaligus juga sebagai hotel yang dikomersilkan lewat pihak ketiga atau operator hotel. Biasanya merupakan investasi bagi masyarakat konsumen kelas atas.

Perbedaan keempat bentuk rumah susun tersebut adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan seperti dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas yang ada di dalam unit-unitnya (bagian bersama, benda bersama) yang tersedia yang kesemuanya akan mempengaruhi harga jual, dan pada akhirnya menentukan segmentasi dari pembeli unit tersebut.

Semua pembangunan rumah susun, apartemen, kondominium, maupun kondotel tersebut diatas, mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Beberapa bentuk hunian tersebut kesemuanya disebut rumah susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen, kondominium dan kondotel. Rumah susun, apartemen, kondominium maupun kondotel memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya, yaitu dalam kerangka *strata title* sehingga saat ini semuanya menggunakan UURS sebagai acuan.

*Strata title* dapat diartikan juga hak atas lapisan, yang dikatakan hak atas lapisan adalah hak seseorang atau suatu pihak untuk dapat memiliki suatu ruangan bangunan yang berada di atas tanah atas bangunan orang lain. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutya disebut HMSRS) merupakan lembaga hukum baru di negara Indonesia. Keberadaannya membawa konsekuensi terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pemilikan bersama atas bangunan gedung bertingkat.

**B. Pengertian dan Tanggung Jawab Pengembang (pelaku usaha)**

1. Pengertian pengembang (pelaku usaha)

Pelaku usaha atau produsen, yang dalam bidang perumahan atau *property* biasa disebut dengan nama *developer* atau pengembang. Beberapa pengertian pelaku usaha menurut peraturan dan perundang-undangan, adalah :

Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999,

Pasal 1 angka 3 :

“Pelaku usaha adalah setiap orang atau perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer atau pengembang, yaitu :

“Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”

Pada UUPK No. 8 Tahun 1999, juga diatur tentang Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha, sesuai Pasal 6 dan Pasal 7, yaitu :

Hak-hak pelaku usaha adalah :

1. Hal untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha adalah :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

2. Perilaku pelaku usaha

Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya dapat berdampak pada kerugian konsumen, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sangsi yang setimpal. Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha, pada mulanya berkembang *adagium caveat emptor* (waspadalah konsumen), kemudian berkembang menjadi *caveat venditor* (waspadalah pelaku usaha). Ketika strategi bisnis berorientasi pada kemampuan menghasilkan produk/jasa (*production/services oriented*) maka di sini konsumen harus waspada dalam mengkonsumsi barang dan jasa yang ditawarkan pelaku usaha.

Di dalam UUPK antara lain ditegaskan pelaku usaha berkewajiban untuk menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang/jasa yang berlaku . Pelaku usaha dilarang memproduksi dan atau memperdagangkan barang/jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan. Ketentuan ini semestinya ditaati dan dilaksanakan oleh para pelaku usaha.

Namun dalam realitasnya banyak pelaku usaha yang kurang atau bahkan tidak memberikan perhatian yang serius terhadap kewajiban maupun larangan tersebut, sehingga berdampak pada timbulnya permasalahan

dengan konsumen.9 Permasalah yang dihadapi konsumen dalam transaksi properti, khususnya rumah susun/apartemen terutama menyangkut mutu bangunan, pelayanan, bentuk transaksi serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi satuan rumah susun yang dilaksanakan dengan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB), transaksi yang dilakukan oleh konsumen dan pelaku usaha cenderung bersifat tidak *balance*. Konsumen terpaksa menandatangani perjanjian yang sebelumnya telah disiapkan oleh pelaku usaha, akibatnya berbagai kasus pembelian satuan rumah susun umumnya menempatkan konsumen di pihak yang lemah.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9 Harijono, *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen yang Menderita Kerugian dalam Transaksi propert menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (studi pada pengembangan Perumahan PT Fajar Bangun RaharjaSurakarta)* Yustitia Edisi Nomor 67 Mei-Agustus 2006, hal.2.

Permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah.10 Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat ketidaksesuaian dengan transaksi yang diperjanjikan sebelumnya. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang/jasa sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang- undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (1), dan (2) UUPK). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian, dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya dengan transaksi rumah susun/apartemen, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka konsumen berhak menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang yang bersangkutan.

3. Tanggung jawab pengembang (pelaku usaha)

Tanggung jawab pelaku usaha timbul karena adanya hubungan antara produsen dengan konsumen yang secara eksplisit terdapat tanggung jawab

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10 Zumrotin . “*Problematika Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Sekarang dan yang akan dating”. *Makalah* disampaikan dalam seminar Nasional Perlindungan Konsumen Dalam Era Pasar Bebas. Diselenggarakan oleh Fakultas hukum UNS, Tanggal 15 Maret 1997, hal.4

masing-masing. Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan suatu hubungan dalam rangka keterkaitan antara satu dengan yang lain, atas dasar dan latar belakang yang berbeda-beda. Pelaku usaha melakukan kontak dengan konsumen berdasarkan adanya tujuan tertentu yang sudah direncanakan, termasuk tujuan ekonomis, yaitu untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan peningkatan produktifitas dan efisien.

Di sisi lain konsumen mempunyai hubungan dengan produsen didasarkan adanya tuntutan pemenuhan kebutuhan hidup.11

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut : 12

1. Kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip ini yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Dimaksud kesalahan adalah unsur

yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang atau peraturan, tetapi juga kepatutan dan kesusilaan yang berlaku di masyarakat. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11 M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Genta Press, Yogyakarta, 2007, hal. 55

12 Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Grasindo, Jkt, 2006, hal. 72

menggantikan kerugian bagi pihak korban. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

1. adanya perbuatan;
2. adanya unsur kesalahan;
3. adanya kerugian yang diderita;
4. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.
5. Praduga selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia

dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Pembuktian ada pada pihak tergugat. Tampak beban pembuktian terbalik diterima dalam prinsip ini. UUPK pun mengadopsi sistem pembuktian terbalik ini, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 (ketentuan Pasal 28 UUPK). Dasar bersalah, pemikiran dari teori ini pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah. Jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas ini cukup relevan.

1. Praduga selalu tidak bertanggungjawab (*presumption of nonliability*)

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini tidak lagi diterapkan secara mutlak, dan mengarah kepada prinsip tanggung jawab dengan pembatasan uang ganti rugi dengan batasan nominal tertentu. Pada prinsip ini pihak yang dibebani pembuktian adalah konsumen.

1. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip ini sering diidentikan dengan tanggung jawab absolut. Prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menetukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa / *force majeure.*

1. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini paling disukai oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan

konsumen bila diterapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UUPK Pasal 18 ayat (1) disebutkan pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

**C. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen Apartemen**

* 1. Pengertian konsumen apartemen

Prinsip-prinsip yang muncul tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha berangkat dari doktrin dan teori yang dikenal dalam perjalanan sejarah hukum perlindungan konsumen. Menurut UUPK Pasal 1 ayat (2), konsumen adalah 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.

Konsumen apartemen disini dimaksudkan adalah pembeli apartemen yang telah memilih dan bermaksud untuk membeli unit atau satuan rumah susun yang ada di suatu bangunan gedung apartemen tertentu dan dibuktikan dengan Surat Pemesanan yang telah ditandatangani sebagai persetujuan pembelian unit atau satuan rumah susun.

2. Perlindungan hukum bagi konsumen menurut undang-undang perlindungan konsumen Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang terdiri dari 15 Bab dan 65 Pasal. Esensi dari diundangkannya UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan dan hak konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen menetapkan enam pokok materi yang menjadi muatan Undang-Undang yaitu mengenai larangan-larangan, tanggung jawab produsen, tanggung gugat produk, perjanjian atau klausula baku, penyelesaian sengketa dan tentang ketentuan pidana. 14

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14 Nurmandjito, *Kesiapan Perangkat Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 31

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen Pasal 2, ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

1) Asas manfaat

2) Asas keadilan

3) Asas keseimbangan

4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen

5) Asas kepastian hukum

Tujuan terpenting dibentuknya suatu peraturan atau perundang-undangan adalah tujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam masyarakat yang bersendikan pada keadilan. Adapun tujuan Perlindungan Konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, bertujuan untuk :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk

melindungi diri;

1. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
2. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
3. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian Hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
4. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
5. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kenyamanan, dan keselamatan konsumen.

Dalam UU No. 8 Tahun 1999 pasal 1 butir (2) dijelaskan bahwa konsumen adalah ;

*“*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*”.*

Subyek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Sesuai bunyi penjelasan Pasal 1 butir (2) UU No. 8 Tahun 1999 kata pemakai menekankan konsumen adalah konsumen akhir (ultimate consumer). UU No. 8 Tahun 1999 dalam penjelasannya mengenai konsumen menegaskan bahwa didalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam Undang-Undang ini adalah konsumen akhir. Hal ini pun diperkuat oleh pendapat Nasution yang mengatakan bahwa ; “ Konsumen akhir yaitu setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya, dan tidak untuk keperluan komersil.” 15 Adapun menurut Shidarta istilah pemakai sebagaimana yang

dijelaskan oleh Pasal 1 butir (2) UUPK adalah menekankan bahwa, konsumen adalah konsumen akhir (*ultimate consumer*). 16 Istilah pemakai dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut, sekaligus

menunjukkan, barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil transaksi jual beli. Artinya sebagai konsumen tidak selalu harus memberikan prestasinya dengan cara membayar uang untuk memperoleh barang dan/atau jasa itu. Dengan kata lain, dasar hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha

tidak harus kontraktual (*the privitiy of contract*). Berdasarkan dari definisi konsumen dan penjelasan tentang konsumen akhir, maka secara garis besar ada beberapa poin utama yang dapat dirangkum mengenai konsumen, yaitu ;

Jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pelaku usaha, maka pihak konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, seperti tercantum dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat (1) ;

“Setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum”

Konsumen bisa meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau bisa langsung menyelesaikan masalahnya ke

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

15 Nasution Az, 1995, Konsumen dan Hukum, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal 73

16 Shidarta, *op. cit* , hal 18

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Konsumen juga bisa mendatangi sub Direktorat Pelayanan Pengaduan di Direktorat Perlindungan Konsumen, Departemen Perdagangan. Disini setelah dilakukan proses konfirmasi, pejabat yang bersangkutan akan melakukan analisis terhadap masalah yang diadukan, kemudian diadakan klarifikasi kepada konsumen dengan cara meminta bukti-bukti dan kronologi kejadian. Baru kemudian dilakukan proses klarifikasi terhadap pelaku usaha. Seandainya pelaku usaha menyanggah tuduhan dan tidak ada titik kejelasan, akan dilakukan beberapa langkah seperti mediasi atau konsiliasi.

Kemudian pada Pasal 45 ayat (2); Seandainya kedua media diatas belum menghasilkan suatu keputusan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan ;

* 1. Pelimpahan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
  2. Melakukan jalur yuridis (pengadilan) secara formil.

3. Klausula baku sebagai pelanggaran hak konsumen

Sehubungan dengan perlindungan terhadap konsumen, yang perlu mendapatkan perhatian utama dalam perjanjian baku adalah mengenai klausula eksonerasi (*exoneratie klausule exemption clausule*) 17.

Klausula yang berisi pembebasan atau pembatasan pertanggungjawaban pihak pelaku usaha yang lazimnya terdapat dalam jenis perjanjian baku. Konsep ini kurang sesuai, karena tidak selaras dengan napas hukum yang terus berkembang dari waktu ke waktu. Klausula baku erat kaitannya dengan UUPK.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

17 Sadar M, M Taufik Makarao, Habloel Mawardi, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia,* Akademia, Jakarta, 2012, hal 36

Menurut UUPK Pasal 18, penegasan tentang pencantuman klausula baku, diatur sebagai berikut ;

Pasal 18

(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

* 1. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  2. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  3. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  4. 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;
  5. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  6. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

1. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
2. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

(2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

(3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang­undang ini.

Penjelasan Pasal 18 ayat (1) UUPK menyebutkan tujuan larangan pencantuman klausula baku, yaitu : “Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak”

Dengan demikian berlakunya Pasal 18 ayat (1) UUPK ini akan memberdayakan dan menghindarkan konsumen dari kedudukan sebagai pihak yang lemah di dalam kontrak dengan pelaku usaha sehingga menyetarakan kedudukan pelaku usaha dengan konsumen.

Pada Pasal 18 ayat (2) UUPK disebutkan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Pencantuman klausula baku ini dapat berupa tulisan kecil-kecil, diletakkan samar-samar, atau diletakkan di tempat yang telah diperkirakan akan terlewatkan pembaca dokumen perjanjian. Sampai saat kesepakatan tersebut terjadi konsumen hanya memahami sebagian kecil dari perjanjian tersebut. Artinya perjanjian ini hanya dibaca sekilas tanpa dipahami secara mendalam konsekuensinya yuridisnya. Keadaan ini membuat konsumen sering tidak tahu apa yang menjadi haknya.

1. **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN APARTEMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (PPJB) MENURUT UURS No. 20 TAHUN 2011**

**A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

1. Pengertian perjanjian

Hukum perikatan atau perjanjian atau kontrak tercantum dalam Pasal 1233 KUH Perdata. Perikatan atau perjanjian atau kontrak adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana suatu pihak berhak menuntut suatu presentasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu presentasi. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian itu sendiri adalah suatu persetujuan atau perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik secara lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, melainkan juga pada saat dibuatnya atau ditandatanganinya suatu perjanjian.

Perjanjian terbentuk karena adanya suatu pernyataan kehendak dan itikad baik dari para pihak dengan tercapainya kata sepakat di antara mereka yang

Kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata lisan atau tulisan, sikap maupun tindakan.18  Belum tentu pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian memiliki pola pikir yang sama, serta pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan terkait pokok atau hal yang diperjanjikan. Menurut Asser dan Hartkamp, penafsiran perjanjian adalah :

*“* Menentukan pengertian dari pernyataan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih; pemaknaan tersebut mempunyai hubungan dengan keadaan dari suatu peristiwa nyata yang berkaitan dengan dan karenanya menentukan apa akibat hukum yang muncul dari pernyataan-pernyataan tersebut.” 19

Sebenarnya, tidak ada kata-kata yang terdapat dalam suatu perjanjian yang dengan sendirinya jelas. Arti suatu kata barulah jelas setelah ditafsirkan.20  Namun sebagian besar perjanjian yang terdapat di dalam masyarakat adalah perjanjian yang bersifat sederhana, sehingga proses penafsiran berjalan dengan sendirinya, tanpa diperlukan perhatian khusus. Penafsiran perjanjian menjadi penting apabila isi dari perjanjian tersebut menimbulkan keragu-raguan (ketidak mengertian) bagi salah satu pihak atau seluruh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pihak yang berkewajiban melakukan penafsiran terhadap suatu perjanjian adalah pihak-pihak yang membuat perjanjianlah yang pertama kali harus melakukan penafsiran terhadap suatu perjanjian. Apabila terdapat perbedaan pendapat diantara para pihak yang berjanji, maka hakim yang bertugas untuk membantu para pihak dalam menafsirkan perjanjian yang telah mereka buat.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

18 Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya, Bandung, 2010, hal. 123

19  *Ibid*, hal. 130-131

20  *Ibid*, hal. 129

Ketentuan-ketentuan mengenai penafsiran perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1342 – Pasal 1351 KUH Perdata.

2. Syarat sah perjanjian dan asas perjanjian berdasarkan KUH Perdata Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan / hal tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang/diperkenankan;

Syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek hukum, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. 21  Tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Maksudnya adalah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.22

*Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*, ialah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian

tersebut. 23  Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

21 Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002, hal. 175

22 *Ibid.*, hal. 177

23 P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, hal. 334

apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan dan atau penipuan.

**B. Tinjauan Umum Tentang Dasar Hukum Rumah Susun (Apartemen)**

1. Asas kepemilikan atas satuan rumah susun.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 mengatur secara tegas bahwa kepemilikan bagian-bagian gedung secara individual dimungkinkan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sedangkan bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama, demikian juga tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan. Pengertian rumah susun sebagaimana diatur dalam Bab 1, Pasal 1 ayat (1) undang-undang No. 20 Tahun 2011 secara jelas menunjukkan kepemilikan yang demikian;

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

Secara jelas, kepemilikan atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama atas satuan rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Dijelaskan dalam UURS mengenai tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama adalah sebagai berikut :

1. 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.
2. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
3. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Kepemilikan hak atas bagian dari bangunan tersebut dalam SHMSRS, maka otomatis memiliki dua jenis hak, yaitu :

1. Hak yang bersifat perorangan, yaitu hak milik atas bagian dari gedung itu atau dinamakan satuan rumah susun.
2. Hak yang bersifat kolektif, yaitu hak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama tersebut dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Dimaksud dengan NPP adalah nilai atau angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun. NPP bukan hanya gambaran akan hak pemilik satuan rumah susun terhadap hak atas tanah, benda dan bagian bersama, tetapi juga cerminan akan adanya kewajiban pemilik untuk mengeluarkan biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama yang nantinya akan dibebankan kepadanya. 24

Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dihitung berdasarkan:

1. Luas Satuan Rumah Susun

NPP = Luas Satuan X 100%

Jumlah Luas Satuan

Nilai Satuan Rumah Susun

NPP = Harga Satuan X 100%

Jumlah Luas Satuan

Dua hak yang bersifat perorangan dan kolektif ini, terutama berkaitan dengan hak atas tanah bersama yang sifatnya tidak terpisah, subyek hukum yang dapat memiliki suatu satuan rumah susun sangat tergantung dengan jenis hak atas tanah bersama tempat rumah susun tersebut dibangun. Jenis hak tanah rumah susun tergantung dari jenis hak apa yang dimohonkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.

2. Hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun

Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, kantor pertanahan kabupaten atau kota akan menerbitkan sertifikat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 47 UURS Nomor 20 tahun 2011, yaitu :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

24Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami),* Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hal. 60.

1. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHM Sarusun). Syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik satuan rumah susun tunduk pada ketentuan subyek hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP nomor 40 tahun 1966.
2. SHM Sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
3. SHM Sarusun yang diterbitkan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang 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.
   3. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi pemilik yang bersangkutan.
4. SHM Sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota.
5. SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Problematika hukum hak milik satuan rumah susun dalam pembebanan dan peralihan hak milik atas tanah

Pembangunan rumah susun terdapat bagian-bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah. Perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas satuan rumah susun bergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya berdiri rumah susun. Hak milik rumah susun yang bersifat hak perseorangan (individu atau individu-individu secara bersama atau badan hukum tertentu) mengikuti persyaratan subyek, yakni subyek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki. Prinsip dasar peralihan hak rumah susun, yakni adanya hak yang melekat bagi pemilik, baik sebagai penghuni atau pemilik rumah susun.

Meskipun rumah susun tersebut berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara, sertipikatnya tetap menggunakan nama sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, jadi nama sertipikatnya tidak tergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya berdiri rumah susun. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan sertipikat atas tanah pada umumnya yang nama sertipikatnya tergantung pada macam status hak atas tanahnya, misalnya sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, sertipikat hak guna usaha, dan

sertipikat hak pakai.

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun terhadap satuan rumah susunnya adalah berkaitan dengan peralihan hak milik atas satuan rumah susun dari pemiliknya kepada pihak lain. Dalam UURS tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 43 UURS disebutkan adanya proses jual beli yang sebelum pembangunan rumah susun dibangun, sedangkan Pasal 44 mengatur mengenai proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 peralihan hak milik atas satuan rumah susun kecuali melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak milik atas rumah susun yang bersifat hak perseorangan (individu, individu-individu secara bersama-sama, atau badan hukum tertentu) mengikuti persyaratan subyek, yakni subyek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki. Apabila perseorangan memenuhi syarat sebagai subyek hukum hak atas tanah, baik hak milik, hak guna bangunan, hak pakai sebagaimana diatur dalam hukum agraria, maka perseorangan dimaksud memenuhi syarat kepemilikan hak atas rumah susun.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Perpindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian pengalihan hak atas tanah. Dalam sistem KUH Perdata maupun sistem UUPA kita kenal adanya pengalihan sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Pengalihan ini adalah salah satu kewajiban para pihak dalam suatu peristiwa hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas suatu barang yang dilakukan diantara mereka. Pasal 20 ayat(2) UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain, dengan kata lain sifat milik pribadi ini walau dibatasi oleh ketentuan Pasal 6 UUPA dapat dialihkan hanya kepada orang lain dengan hak yang sama. Dalam pengalihan hak milik yang merupakan pelaksanaan dari perikatan yang dimaksud, timbul persoalan apakah antara perbuatan hukum lanjutan tersebut dan hubungan hukum yang menjadi dasarnya atau dengan kata lain apakah pengalihan itu tergantung pada alas haknya ataukah merupakan hal yang terpisah satu sama lainnya. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Pasal 44 ayat (2) UURS menyatakan bahwa rumah susun dianggap sudah selesai jika telah diterbitkan sertifikat laik fungsi dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) atau sertipikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKBG sarusun). Prinsip yang ada dalam ketentuan ini adalah bahwa penjualan rumah susun dapat dilakukan setelah adanya izin kelayakan.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Langkah tersebut terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak. Legalitas peralihan hak atas tanah ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan

kewenangan bagi pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak.

Bahwa sah atau tidaknya suatu balik nama tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian *obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk menurut dan melaksanakan isi perjanjian yang berupa pengalihan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut. Dengan demikian sah atau tidaknya perjanjian *obligatoir* yang menyebabkan timbulnya suatu kewajiban untuk mengalihkan suatu kepemilikan benda tidak bergerak, adalah merupakan syarat sahnya balik nama. Syarat-syarat terjadinya pengalihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan tersebut dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan tersebut di dalam keadaan pailit.
2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata. Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping degan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis. Bahwa Pasal 1682 BW menyatakan bahwa hibah terhadap barang tidak bergerak harus dinyatakan dengan akta otentik. Pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akte yang otentik di depan para pejabat yang berwenang dan kemudian mendaftarkannya dalam register umum yang telah disediakan khusus.

**C. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen Antara Pengembang Dengan Konsumen**

1. Perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun secara perjanjian pendahuluan jual beli.

Dalam proses jual beli benda-benda tetap seperti tanah, rumah, apartemen

ataupun properti lainnya sering kita mendengar istilah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), Pengikatan Jual Beli (PJB), Akta Jual Beli (AJB). Kesemua istilah tersebut adalah cara peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan masing-masing istilah tersebut adalah terletak pada proses dan bentuk perbuatan hukumnya. Berikut dijelaskan perbedaan antara beberapa perjanjian, seperti PPJB, PJB dan AJB.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian tentang obyek yang diperjanjikan, besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Karena alasan kepraktisan maka PPJB telah disiapkan oleh pihak pengembang atau kuasa hukum (*legal officer*) sebagai kontrak baku yang pada saat penandatanganan PPJB, biasanya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari draft PPJB terlebih dahulu dengan dipandu “petugas pembaca PPJB” dari pihak pengembang*.* Pada umumnya draft PPJB tidak bisa dibawa pulang dan penjelasan yang diberikan juga terbatas dan singkat, banyak pembeli yang “terpaksa” asal tanda tangan tanpa memahami substansinya secara jelas, padahal dalam PPJB tersebut banyak sekali perikatan-perikatan yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan pembeli bila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Dalam UURS bagian ketujuh Pasal 42-43 telah ditetapkan ketentuan tentang pemasaran dan jual beli rumah susun. Pelaku pembangunan (pengembang) dapat melakukan pemasaran sebelumpembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan maka pengembang harus sekurang-kurangnya memiliki beberapa persyaratan tentang :

1. Kepastian peruntukan ruang
2. Kepastian hak atas tanah
3. Kepastian status penguasaan rumah susun
4. Perijinan pembanguan rumah susun
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin

Pemasaran dengan kondisi seperti ini, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pengembang dan/atau agen pemasarannya harus dibuat dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak yang bertransaksi, dan PPJB dibuat di hadapan notaris, setelah memenuhi beberapa persyaratan kepastian atas :

1. Status kepemilikan tanah;
2. Kepemilikan IMB;
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
5. Hal yang diperjanjikan.
6. Konsekuensi Hukum Bagi Pengembang Satuan Rumah Susun

Bagi pengembang, telah diatur dalam UURS Pasal 98, yaitu tentang larangan membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (2). Pelanggaran terhadap Pasal 98 akan mendapatkan sanksi berupa sanksi administratif sesuai dengan Pasal 108, dan sanksi pidana sesuai Pasal 110 yaitu, dalam hal pengembang membuat PPJB tidak sesuai dengan apa yang dipasarkannya atau PPJB dibuat sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (2), akan dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah).

* + 1. **PENUTUP**

**KESIMPULAN**

1. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan konsumen ini adalah kurangnya kesadaran hukum baik dari konsumen maupun pelaku usaha / pengembang dan juga kurang memadainya peraturan perundang-undangan khususnya Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yang tidak secara eksplisit dan tegas mengatur perlindungan konsumen di bidang perumahan pada umumnya dan konsumen apartemen pada khususnya.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) apartemen dan rumah susun dalam pembuatannya masih kurang memperhatikan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, banyak kepentingan bisnis mendasari pembuatan PPJB ini, sehingga konsumen dengan keterbatasan pengetahuan tentang peraturan yang ada, menjadi pihak yang “terpaksa” menerima dan menjadi pihak yang juga sering dirugikan karena pada PPJB tidak diatur tentang kejelasan kepemilikan sesuai hak konsumen. Sesuai dengan undang-undang tentang rumah susun No. 20 tahun 2011, kepemilikan apartemen atau satuan rumah susun adalah kepemilikan atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). PPJB harus mengatur secara lengkap dan jelas apa yang dimaksud dengan kepemilikan bersama dan apa yang menjadi hak-hak konsumen. Kewajiban mengurus dan menyelesaikan SHMSRS harus dijelaskan dalam PPJB, menjadi kewajiban pengembang.

**SARAN**

1. Penyelesaian atau jalan keluarnya adalah meningkatkan kesadaran hukum para pihak dengan memberikan pendidikan, penyuluhan dan pengawasan dari lembaga-lembaga terkait dan pemerintah. Meningkatkan sosialisasi Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, terutama memberi pengetahuan yang cukup kepada masyarakat, agar masyarakat mengetahui hak dan kewajibannya sebagai konsumen. Dengan mengetahui hak dan kewajibannya konsumen dapat melakukan pilihan yang tepat terutama apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha. Konsumen dapat menentukan sikapnya sesuai dengan apa yang dikehendaki atau menjadi tujuan dari Undang-undang Perlindungan Konsumen. Perlunya penyempurnaan Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, mengingat telah dibuat pada 15 (lima belas) tahun yang lalu dan saat ini kurang memadai dengan perkembangan bisnis dan transaksi yang ada, khususnya transaksi jual beli di bidang perumahan / apartemen.
2. PPJB apartemen atau rumah susun diwajibkan dibuat dalam bentuk tertulis secara notariil dengan mencantumkan secara detail dan terperinci mengenai kondisi apartemen yang akan diterima oleh konsumen baik secara fisik, luasan, maupun secara legalitas kepemilikan hak atas satuan rumah susun tersebut. Menyebutkan dengan jelas dan detail kewajiban dan hak pengembang, serta kewajiban dan hak konsumen, sehingga dapat memberikan kekuatan hukum terutama dalam pembuktian apabila terjadi perselisihan di antara para pihak di kemudian hari.

Instansi pemerintah di daerah yang terkait dengan pembangunan apartemen lebih meningkatkan sosialisasi peraturan-peraturan tentang apartemen khusunya UURS No. 20 tahun 2011 kepada pengembang-pengembang dan konsumen, sehingga baik pengembang maupun konsumen sama-sama mengetahui hak dan kewajibannya dengan jelas dan lengkap.

**DAFTAR BACAAN**

**Buku-Buku :**

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

Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, edisi revisi, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007

Badruzaman, Mariam D, *Perjanjian Baku, Perkembangannya di Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta, 1994

Eman Ramelan, Andy Hartanto dan Agus Sekarmadji, *Problematika Hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Laksbang Grafika & Andy Institute, Surabaya, 2013

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

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang PerlindunganKonsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

H. Salim, “*Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata”,* PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006

Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta, 2008

Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya, Bandung, 2010,

J.Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*, Lasbang Justitia, Surabaya, 2014

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002

M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Genta Press, Yogyakarta, 2007

Nasution AZ, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar,* Daya Widya,

Jakarta, 2000

Nining Muktamar, *Berperkara Secara Mudah, Murah dan Cepat*, *Pengenalan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Piramedia, Jakarta, 2005

Nurmandjito, *Kesiapan Perangkat Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen,* Mandar Maju, Bandung, 2000

P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009

Sadar M, M Taufik Makarao, Habloel Mawadi, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Akademia, Jakarta, 2012

Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia,* Grasindo,Jakarta, 2000

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, KencanaPrenada Media, Jakarta, 2010

Widjaja G. dan Yani A., *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen,* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

Yusuf Shofie, *Perlindugan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

**Peraturan Perundang-undangan :**

R. Subekti, dan R. Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 8 Tahun 1999, Tentang *Perlindungan Konsumen*.

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 20 Tahun 2011, Tentang  *Rumah Susun*

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 1 Tahun 2011, Tentang  *Perumahan dan Kawasan Pemukiman*

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

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat, Nomor 11/KTPS/1994, Tentang *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*