



PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN ATAS DASAR PPJB TERHADAP PENERBITAN SHMSRS

Zana Zerlina, Taupiqqurrahman
Fakultas Hukum

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dinyatakan yaitu Sertifikat Hak Milik Atas satuan Rumah Susun ialah tanda bukti kepemilikan atas sarusun. Adanya perlindungan hukum pemilik apartemen terhadap penerbitan SHMSRS sangat diperlukan, karena semakin banyak pengembang yang hanya mementingkan aspek keuntungan semata bagi perusahaan pengembang. Pada penelitian ini bertujuan guna mengerti faktor yang menjadikan penghambat penerbitan SHMSRS pada apartemen serta untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum pemilik apartemen Atas Dasar PPJB terhadap penerbitan SHMSRS. Cara penelitian pada penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif dengan menelaah dan mengkaji data sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sehubungan dengan faktor penghambat penerbitan SHMSRS pada apartemen merupakan tindakan melanggar hukum oleh developer, yang menyebabkan pembeli mengalami kerugian pada saat mengalihkan atau menjual apartemen Atas Dasar PPJB tanpa penerbitan SHMSRS. Adapun perlindungan hukum terhadap pemilik satuan Rumah Susun adalah : 1.) KUHPer; 2.) UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun; dan 3.) UU No.8/1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemilik Apartemen, Penerbitan SHMSRS.

PENDAHULUAN

Indonesia ialah suatu negara di Kawasan Asia Tenggara yang telah menempati urutan keempat sebagai bagian negara dengan jumlah penduduk terbanyak di Dunia pada 2020. Sejak pemerintahan Indonesia dibentuk, pemerintah mempunyai tujuan guna sejahteranya rakyat terkhusus untuk memenuhi atas kebutuhannya. Keperluan manusia yang sangat dibutuhkan atau biasa disebut dengan kebutuhan pokok adalah kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Papan merupakan kebutuhan pokok yang paling utama yaitu membutuhkan tempat tinggal. Pada umumnya setiap manusia ingin bertempat tinggal serta mempunyai kehidupan yang pantas dengan lingkungan yang sehat serta bersih.

Dengan ketentuan yang tercantum pada Pasal 28 H ayat (1) UUD RI Tahun 1945 yang pada pokoknya menjelaskan yaitu "Setiap orang berhak hidup sejahtera batin serta lahirnya, tempu untuk hidup, serta memperoleh lingkungan hidup yang sehat serta baik dan

memapatkan pelayanan kesehatan". Keperluan itu harus ditegaskan, dilindungi, dihormati serta dimajukan oleh pemerintah. Kemudian ditegaskan pada Pasal 40 UU No.39/1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak". Dengan demikian, mempunyai tempat huni dan kehidupan yang layak ialah hak dasar masing-masing masyarakat Negara Indonesia.

Kenyataannya pada saat ini masalah yang selalu dialami oleh warga perkotaan di Indonesia ialah jumlah penduduk yang begitu besar serta mengalami peningkatan tiap tahunnya, yang terjadi karena adanya kelahiran atau pertumbuhan alamiah atau urbanisasi sejalan dengan perkembangan pembangunan. Menyadari persediaan tanah di kota semakin terbatas merupakan persoalan yang sangat sulit dihindari dan mendorong kian sulitnya para generasi milenial untuk memperoleh rumah yang layak huni. Menurut Arie Sukanti Hutagalung diperlukan adanya suatu penekanan pada pembangunan rumah susun sebagai suatu jalan keluar setiap pemecah masalah dalam keperluan rumah terkhusus di daerah kota yang jumlah penduduknya kian menalami kenaikan. Pembangunan rumah susun dianggap bisa mendorong pemakaian tanah yang lebih efektif serta menjadikan ruang terbuka yang lebih luas.

Pengertian rumah susun di Indonesia terdiri dari beberapa macam, seperti Flat /Condominium/Apartemen tetapi pada bahasa hukumnya tetap dinamakan rumah susun, sebab mengarah dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun bisa dilaksanakan oleh developer/pemerintah. Maka terhadap penguasaan atas rumah susun bisa dilaksanakan dalam beberapa metode baik dengan metode pembelian maupun sewa dan pada saat ini banyak pengembang yang telah memberikan berbagai macam kemudahan untuk dapat memiliki rumah susun, dimana pembelian apartemen dapat dilakukan secara tunai ataupun dengan cicilan.

Namun kenyataannya pada kasus Apartemen di Jakarta developer tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya dengan tidak menerbitkan SHMSRS yang seharusnya diberikan sesuai dengan waktu serta perjanjian kedua belah pihak. Justru pembeli hanya memiliki apartemen atas dasar PPJB. Padahal pembeli telah menghuni atau menempati apartemen terhitung cukup lama, telah memenuhi segala syarat serah terima berdasarkan ketentuan yang berlaku serta telah melunasi pembayaran yang ditetapkan developer. Dengan tidak adanya SHMSRS menimbulkan kerugian kepada pembeli. Dimana pembeli sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan unit Apartemen yang dibeli.

Dengan ketentuan yang tercantum pada Pasal 616 KUHPdata, bahwa terhadap penyerahan benda tidak bergerak (Apartemen) dilaksanakan dengan pempublikasian akan akta yang berkaitan, yang dapat dilakukan dengan metode sesuai ketentuan pada Pasal 620 KUHPdata yakni pemindahan suatu persalinan otentik yang lengkap dari akta otentik dan dengan membukukannya dalam buku register.

Secara jelasnya juga diatur pada UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang dalam pokoknya menjelaskan yaitu mendaftarkan hak atas tanah serta hak milik atas sarusun, pergantian haknya dilaksanakan berdasarkan kebijakan dalam Pasal 19 UUPA serta ketentuan penyelenggaraannya, dan bukti kepemilikannya berupa Serifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Bertumpu pada uraian di atas, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut Faktor-faktor apa saja yang menghambat penerbitan SHMSRS pada Apartemen? Serta bagaimana perlindungan hukum pemilik Apartemen atas dasar PPJB terhadap penerbitan SHMSRS?

Pada penelitian ini memakai metode penelitian Yuridis Normatif dengan 2 (dua) pendekatan penelitian yakni pendekatan Undang-Undang (Statue Approach) dan pendekatan kasus (Case Approach). Adapun cara mengumpulkan data sekunder yang dipakai pada penelitian ini dilaksanakan dengan studi kepustakaan (Library Research) ialah serangkaian menelaah ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, mengkaji buku-buku bahan bacaan, membuat berbagai pencatatan yang berkaitan dengan konflik yang dianalisis, dokumen pendukung baik dari instansi terkait penelitian ini maupun melakukan wawancara dengan narasumber di beberapa apartemen guna memperkuat argumen. Kemudian analisis data dilakukan dengan penganalisaan secara kualitatif yang selanjutnya disajikan secara deskriptif dengan menerangkan serta memaparkan secara detail.

PEMBAHASAN

Faktor-faktor penghambat penerbitan SHMSRS pada Apartemen

Pelaksanaan jual beli apartemen dapat dilakukan baik pada saat proses pembangunan apartemen belum selesai dengan cara sistem pemesanan (indent) ataupun pada saat sesudah pembangunan apartemen selesai. Terhadap proses pelaksanaan jual beli tersebut bisa memengaruhi unsur legalitas atas kepemilikan apartemen yang harus dimengerti oleh para pembeli sebelum melakukan jual beli apartemen. Oleh karena itu, faktor penghambat penerbitan SHMSRS bisa dilakukan oleh seluruh pelaku yang tersangkut pada proses penerbitan seperti pihak pengembang atau developer dan Instansi yang berwenang baik pemerintah kota setempat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- a. Dalam hal proses pembangunan apartemen yang belum sesuai, pelaksanaan jual beli dilakukan dengan cara sistem pemesanan (indent). Pembangunan rumah susun harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain persyaratan administratif, teknis maupun ekologis sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 UU No. 20/2011.

Adapun faktor penghambat terhadap penerbitan sertifikat pada apartemen yang dilakukan oleh developer dengan tidak terpenuhinya ketentuan syarat-syarat administratif pada pelaksanaan pembangunan rumah susun. Dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 28 UU No. 20/2011 menyatakan bahwa pihak pembangunan wajib mencukupi kebijakan administratif antara lain mengenai : status hak atas tanah; serta izin mendirikan bangunan (IMB).

Status Hak atas Tanah sangat diperlukan guna adanya perlindungan bagi para calon pembeli apartemen. Dengan tidak adanya kejelasan mengenai status hak atas tanah maka developer tidak dibolehkan untuk melakukan proses jual beli atas apartemen. Developer harus terlebih dahulu dilakukan penyelesaian terkait status tanah atas tanah dari Hak Pengelolaan menjadi Hak Guna Bangunan.. Kenyataannya developer tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya sebab belum sepenuhnya memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Terhadap apartemen yang masih berstatus Hak Pengelolaan tidak dapat dimiliki oleh perorangan baik masyarakat Indonesia tunggal, warga negara asing yang posisinya di Indonesia, maupun Badan Hukum Indonesia baik yang dibangun berdasarkan hukum Indonesia maupun yang berkedudukan di Indonesia. Karena Hak Pengelolaan itu hanya bisa dibagikan terhadap badan hukum yang semua modal dipunyai oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah. Maka faktor penghambat penerbitan sertifikat pada dasarnya

terjadi pada apartemen yang belum jelas status hukum untuk kepemilikan tanahnya, maupun apartemen yang masih berstatus Hak Pengelolaan bukan Hak Guna Bangunan.

Persyaratan administratif selanjutnya mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Permohonan IMB developer harus terlebih dahulu mengajukannya kepada pemerintah kabupaten/kota setempat. Setelah developer mendapatkan IMB yang diberikan Kepala Daerah setempat developer baru dapat memulai kegiatan pembangunan apartemen baik untuk melakukan pembangunan baru, mengubahnya, memperlebar, menguranginya, serta merawat bangunannya. Dalam hal developer dikatakan tidak memenuhi IMB atas pembangunan apartemen, dikarenakan developer tidak dapat menjelaskan secara terperinci hal-hal yang wajib direncanakan oleh developer seperti halnya dalam memastikan penilaian perbandingan proposional tiap unit apartemen sehingga tidak ada kejelasan mengenai batas kepemilikan tanah bersama, kepemilikan atas bagian bersama, serta benda bersama.

Selain persyaratan administratif, persyaratan teknis juga dapat dikatakan menjadi faktor penghambat penerbitan sertifikat pada apartemen yang dilakukan oleh developer. Sebagaimana penjelasan pada Pasal 35 UU No. 20/2011, adapun persyaratan teknis antara lain : a. penataan bangunan yang mencakup syarat-syarat yang digunakan untuk lokasi, intensitasnya, serta arsitek bangunannya; serta b. keandalan bangunan yang mencakup syarat-syarat keamanan, kesehatannya, kenyamanan, serta kemudahannya.

Penataan bangunan terbagi dari adanya syarat-syarat yang digunakan untuk lokasi, yakni kebijakan mengenai bantu fungsi bangunan rumah susun yang akan didirikan pada kawasan maupun lingkungan tertentu. Sedangkan mengenai intensitasnya bangunan yang dimaksud bertujuan untuk mengetahui bagaimana menghitung serta menetapkan koefisien lantainya serta koefisien dasar pada bangunannya yang disesuaikan pada muatan daya dukung serta daya tamping kawasan berdasar dalam program penataan ruang wilayah.

Adapun keandalan bangunan pada pembangunan rumah susun wajib mencukupi syarat-syarat antara lain: a. keselamatan, yaitu setiap bangunan bertujuan untuk mempunyai kemampuan yang kuat dan menjamin guna mendukung beban muatan apartemen dan mencegah serta menanggulangi terhadap bahaya kebakaran dan bahaya petir; b. kesehatan, yang meliputi terdapat ventilasi yang baik, adanya cahaya yang masuk, kebersihan serta dalam pemakaian atas bahan bangunan yang digunakan; c. kenyamanan ditempati, yaitu terpenuhi kenyamanan atas ketersediaan ruang gerak serta hubungan antar ruang, keadaan udara pada suatu ruangan, jarak pandang, dan terhadap dampak tingkat getaran serta tingkat kebisingannya; dan d. kemudahan, yaitu kemudahan dapat ditinjau dari berbagai akses lokasi yang strategis seperti : tidak jauh dari rumah sakit, tempat belanja kebutuhan bahan pokok, sekolah dan kebutuhan-kebutuhan lainnya, serta sarana dan prasarana yang baik dalam pembangunan apartemen.

Namun yang dilakukan oleh developer lebih terfokus pada keandalan bangunan kemudahan akses lokasi yang strategis di daerah pusat kota sebagai penunjang untuk pemasaran nilai jual yang lebih tinggi. Tanpa memperhatikan bahwa ada persyaratan teknis lainnya yang harus dipenuhi seperti intensitas bangunan, yang menyebabkan pembeli tidak mendapatkan kejelasan mengenai memperhitungan serta menetapkan koefisien lantai maupun koefisien dasar bangunan.

Selanjutnya Persyaratan Ekologis pembangunan rumah susun harus meliputi keselarasan serta berkeseimbangan fungsi lingkungan sebagaimana termuat dalam Pasal 37 UU No. 20/2011. Mencakup keserasian yang diperoleh antara lingkungan sosial budaya

serta alam, lingkungan buatan, mencakup adanya pelestarian mengenai nilai-nilai budaya bangsa yang harus dilestarikannya. Terkait pembangunan rumah susun yang mengakibatkan pengaruh utama terhadap kawasan harus disertai dengan syarat-syarat AMDAL.

- b. Mengenai bangunan apartemen yang telah selesai dibangun, dilanjutkan dengan melakukan tahap Izin Layak Huni (ILH), Pertelaan, Akta Pemisahan, dan penerbitan SHMSRS a/n developer.

Izin Layak Huni (ILH) yakni diperbolehkannya pelaksanaan rumah susun oleh kepala Daerah kepada pemilik bangunan namun harus sesuai syarat-syarat pada IMB terkait dengan segi arsitekturnya, perlengkapan bangunan yang lain, serta instalasinya. Proses pengurusan ILH biasanya menghabiskan waktu cukup lama perkiraannya 1 (satu) tahun perihal pada praktiknya, adanya berbagai faktor penghambat saat mengurus ILH Apartemen di tingkat pemerintah daerah misalnya: penyelenggarakan ILH masih belum terintegrasi dengan positif serta beregulasi, menunggu memperbaiki dari hasil BAP lapangan tim ILH, saran SKPD belum dilakukan, menunggu saran dizinkannya untuk tempat tinggal dari SKPD lain, serta keadaan lapangan tidak sama dengan gambar IMB.

Adapun proses pertelaan adalah penjelasan atau rincian mengenai batasan-batasan dari setiap unit apartemen, yang termasuk elemen tertentu dari sebuah gedung yang merupakan tanah bersama, bagian bersama, serta benda bersama disertai Nilai Perbandingan Proposional (NPP) berdasarkan ketentuan peraturan pada apartemen. Pada umumnya instansi yang mengelola pertelaan berbeda di berbagai daerah. Seperti, untuk daerah Jakarta sekitar, pertelaan mengaitkan tim yang terbagi atas BPN, Pengawasan, Bangunan serta Dinas perumahan serta penataan. Sebaliknya untuk daerah Surabaya pertelaan mengaitkan tim yang terdiri dari Tata Ruang, Bappeko (Badan Perencanaan Pembangunan Kota), Bagian Hukum, serta Dinas Cipta Karya. Untuk selanjutnya melaksanakan tinjauan ke lokasi serta pemeriksa fisik dilapangan guna pemeriksaan keselarasan bangunan yang sudah selesai dibangun pada gambaran bangunan yang terdapat di IMB. Lalu hasil gambar pertelaan yang telah sesuai pada fisik di lapangan dibahas dalam rapat koordinasi untuk segera dilakukan verifikasi dan memintah mengesahkan pada Kepala Daerah maupun pejabat yang telah ditentukan.

Kemudian gambar pertelaan yang telah diresmikan itu akan dilanjutkan guna pengurusan Akta Pemisahan. Akta pemisahan ialah sebagai bukti pemisahan apartemen atas unit apartemen yang dipakai terpisah serta perseorangan, mencakup juga tanah bersama, benda bersama serta bagian bersama pada pertelaan yang akurat pada bentuk gambaran, paparan serta perbatasan serta horizontal yang terkandung NPP yang diresmikan oleh instansi yang bertugas sesuai pada ketentuan yang telah ditentukan. Akta pemisahan dibuat dan diisi secara individu oleh developer serta harus memperoleh pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan pada pemerintah kabupaten/kota setempat. Sesudah Akta pemisahan disahkan wajib dicantumkan oleh developer kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah, dan izin layak huni serta warkah-warkah yang lain.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (4) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Semenjak pendaftaran akta pemisahan, sehingga timbul pemisahan atas setiap satuan unit apartemen yang bisa dipunyai dengan individu serta terpisah yang dinamakan hak milik atas satuan

rumah susun yang dibuat buku tanah yang sudah dicatatkan serta diterbitkan SHMSRS oleh BPN setempat yang banyak jumlahnya sesuai dengan jumlah unit apartemen. Sertifikat tersebut masih atas nama developer.

Selanjutnya jika unit apartemen sudah terjual oleh developer secara individu maupun badan hukum dilaksanakan pendaftaran perubahan hak dari developer menjadi atas nama perorangan atau badan hukum tersebut menurut kebijakan yang telah ditentukan. Pergantian hak milik atas sarusun yang dilakukan dengan jalur jual beli termasuk tindakan hukum yang bersifat tidak sederhana, yakni tindakan hukum yang pengaruh hukumnya terjadi oleh persetujuan dari kedua belah pihak. Maka hak milik sarusun yang bersangkutan berpindah melalui kontrak jual beli antara developer serta pembeli. Jual beli apartemen harus dilakukan pembuktian dengan akta PPAT, untuk dilakukan peralihan nama pemilik satuan rumah susun pada SHMSRS dari nama developer berubah jadi atas nama pembeli.

Dalam prakteknya, setiap Apartemen melalui prosedur penerbitan sertifikasi yang sama mulai dari pemenuhan persyaratan pembangunan oleh developer, adanya perizinan oleh pemerintah daerah hingga pendaftaran dan peralihan SHMSRS oleh BPN. Namun proses penerbitan SHMSRS pada umumnya diproses dengan tenggang waktu yang relatif berbeda sekalipun developer dari Apartemen tersebut sama. Misalnya, PT. Jaya Real Properti, Tbk. selaku developer dengan daftar proyek yaitu Apartemen Altiz Bintaro, Apartemen Silk Town, Appartemen Accent Bintaro, dan Apartemen Bintaro Plaza Residence.

Menurut bagian serah terima pada Unit Apartemen Bintaro Plaza Residences Tower Breeze yang merupakan proyek PT. Jaya Real Properti, Tbk. menyatakan bahwa mengenai proses pemecahan dan penerbitan sertifikat para pemilik Apartemen berbeda setiap unitnya, biasanya tergantung dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah konsumen melakukan pelunasan pembayaran baik dengan cash keras atau bertahap wajib melakukan pelunasan cicilan dan bagi yang KPA sudah melakukan akad. Setelah semua syarat-syarat tersebut terpenuhi normalnya BPN melakukan penerbitan sertifikat kurang lebih membutuhkan waktu 5 tahun terhitung sejak serah terima.

Adapun faktor penghambat penerbitan sertifikat pada Apartemen Bintaro Plaza Residence Tower Breeze bukan berasal dari developer karena telah terpenuhinya seluruh persyaratan pembangunan. Melainkan terjadi pada saat melakukan proses pendaftaran peralihan HMSRS a/n pembeli oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengakibatkan Jual beli Apartemen tersebut belum ada pemindahan haknya yakni perubahan nama pada SHMSRS dari nama developer menjadi atas nama pembeli.

Sedangkan menurut Sales pada Apartemen Alexandria Tower Silk Town, dimana Alexandria merupakan tower pertama di Apartemen Silk Town yang juga merupakan bagian dari proyek PT. Jaya Real Properti, Tbk Pada apartemen ini developer telah menjelaskan bahwa saat ini Apartemen masih dalam proses pertelaan yang nantinya akan sampai tahap penerbitan SHMSRS pada tahun 2022 mendatang.

Adapun proses pertelaan masih sampai pada tahap pemeriksaan fisik di lapangan dan disesuaikan dengan gambar bangunan yang ada di IMB. Mengingat Alexandria merupakan tower pertama di Apartemen Silk Town, maka apabila gambar pertelaan dianggap telah sesuai dengan pemeriksaan fisik di lapangan akan dilakukan pengesahan oleh Gubernur untuk ditindaklanjuti pengurusan Akta Pemisahan. Oleh karena itu

pelaksanaan proses jual beli dalam hal ini dibuatkan PPJB terlebih dahulu sebagai pengikatan sementara antara pembeli dan developer hingga penerbitan SHMSRS.

Maka dalam hal ini para calon pemilik apartemen harus memahami bahwa terdapat beberapa faktor penghambat penerbitan sertifikat pada apartemen baik yang dilakukan oleh developer, pemerintah setempat maupun BPN. Adapun proses penerbitan sertifikat pada tiap apartemen tidak dapat diperkirakan secara pasti waktunya sebab: setiap daerah pasti memiliki peraturan yang berbeda-beda serta proses kepemilikan sertifikat atas unit apartemen yang berbeda dengan sertifikat rumah biasa sehingga akan sangat memakan waktu lebih lama untuk penerbitan sertifikat tiap-tiap unit apartemennya.

Kepemilikan apartemen berbeda dengan perumahan biasa, maka untuk sekedar tinggal atau ingin memiliki apartemen tentu mempunyai biaya-biaya sendiri yang berbeda pula. Adapun kewajiban keuangan yang wajib dibayarkan oleh pembeli kepada Badan Perhimpunan Pemilik serta Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Seperti: a. Biaya pemeliharaan (Service Charge) meliputi adanya biaya manajemen pengelola, biaya penggunaan listrik dan air, tunjangan asuransi, pembayaran kebersihan, serta iuran kas wajib; b. Dana utilitas umum (utility charge), yaitu anggaran untuk menggantikan dan atau/memperbaiki properti yang telah rusak; c. Biaya cadangan (sinking fund), yaitu biaya untuk membangun kembali apartemen apabila keadaan apartemen tidak bisa untuk ditempat tinggal lagi sebab bangunan telah lama dibangun. Besarnya biaya ini berdasarkan NPP, serta nantinya dapat dijadikan sebagai biaya perpanjangan sertifikat atas tanah bersama. Selanjutnya juga terdapat biaya lain yang wajib disiapkan bagi para calon pembeli apartemen yaitu Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Biaya melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya proses balik nama akta PPAT, dan biaya Akta Jual Beli (AJB). Untuk besarnya biaya-biaya diatas tidak bisa diperkirakan, akan berbeda-beda setiap daerahnya, dan sesuai dengan peraturan pemerintah setempat secara faktual.

Dalam proses penerbitan SHMSRS a/n pembeli harus terlebih dahulu melaksanakan penandatanganan AJB dengan syarat biaya yang wajib dipenuhi oleh pembeli sebagaimana di uraikan diatas. Namun pada kasus Apartemen di Jakarta dimana developer tidak memberikan pemberitahuan kapan akan melaksanakan penandatanganan AJB dapat dikatakan menjadi salah satu faktor penghambat penerbitan SHMSRS. Padahal pembeli sudah mencukupi syarat biaya yang wajib dibayarkan. Maka tindakan yang dilakukan oleh developer merupakan perbuatan melawan hukum dengan tidak memberikan sepenuhnya hak pembeli berupa SHMSRS dan mengakibatkan pembeli mengalami kerugian materiil secara nyata dialami pada saat menjual atau mengalihkan unit apartemen yang hanya terjual jauh di bawah dari harga pada saat pembeli membeli dari pengembang, karena melakukan jual beli apartemen dengan tidak adanya SHMSRS dan hanya memiliki apartemen atas dasar PPJB.

Bentuk perlindungan hukum pemilik Apartemen atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap penerbitan SHMSRS

Pemilik satuan rumah susun memiliki hak terhadap rumah susunnya salah satunya yaitu mengenai perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya dalam pihak lain. Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilaksanakan dengan hibah, tukar menukar, jual beli, pemasukan pada perusahaan serta tindakan hukum

pemindahan hak lainnya. Sehingga menimbulkan suatu perjanjian jual beli Rumah Susun, yang termasuk suatu hubungan kontraktual antara developer dan pembeli secara normatif diatur dalam Pasal 44 UU No.20/2011, yang mengemukakan yaitu :

1. Mekanisme jual beli, yang dilaksanakan setelah pembangunan Rumah Susun berakhir, dilaksanakan dengan akta jual beli (AJB)
2. Pembangunan Rumah Susun dinyatakan berakhir yang ketentuannya tertera dalam ayat (1) jika sudah diterbitkan.
 - a. SHM atas Sarusun atau SKBG (Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung) atau Sarusun.
 - b. Serifikat layak fungsi

Namun kenyataannya, pada kasus apartemen di Jakarta dimana antara developer dan pembeli telah melakukan penandatanganan PPJB. Pembelian dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit yang diterbitkan oleh bank. Pada saat serah terima unit apartemen developer telah menjelaskan bahwa akan melakukan penerbitan SHMSRS selambat-lambatnya 36 bulan sejak serah terima. Namun sampai saat ini, pembeli tidak memperoleh informasi dari developer kapan dilaksanakannya penandatanganan AJB guna menetapkan jangka waktu memperoleh SHMSRS. Dengan tidak adanya pernyataan yang pasti serta akurat tentang proses penandatanganan AJB serta janji yang tidak pasti/tidak sesuai pada saat promosi atas unit apartemen yang ditawarkan pengembang tentang investasi menguntungkan. Justru sebaliknya pembeli menghadapi kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil. Adapun kerugian materiil secara nyata terjadi saat proses penjualan unit Apartemen yang hanya terjual jauh di bawah dari harga pada saat pembeli membeli dari pengembang. Selanjutnya kerugian immateriil secara beban psikologis akibat terperdaya oleh iklan dan/atau promosi investasi menguntungkan, justru pembeli tidak mendapatkan informasi yang sebenarnya kapan penandatanganan AJB.

Menurut pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa perubahan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun dengan berupa hibah, tukar menukar, jual beli, pemasukkan dalam perusahaan, dan tindakan hukum pemindahan hak dengan berupa melelang hanya bisa dicantumkan apabila dilakukan bukti adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan kebijakan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan. Sehingga, walaupun PPJB lunas telah ditandatangani bukan artinya hak kepemilikan atas rumah susun yang diperjualbelikan menjadi milik pembeli seluruhnya sebab perubahan hak atas satuan rumah susun baru timbul jika penjual serta pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

Dengan begitu dibutuhkan adanya perlindungan hukum terhadap pemilik apartemen bagi setiap pemilik apartemen agar hak pemilik apartemen itu bisa terjamin seluruhnya. Menurut Sajipto Raharjo perlindungan hukum upaya guna memberikan perlindungan pada warga supaya bisa mendapatkan kenikmatan seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum. Sedangkan berdasarkan Setiono, perlindungan hukum yaitu perbuatan maupun tindakan guna menjamin warga dari tindakan sewenang-wenangnya oleh penguasa yang tidak sesuai hukum berlaku. Perbuatan yang tidak sesuai dengan aturan hukum biasa disebut pelanggaran hukum timbul apabila suatu pihak tidak

melaksanakan kewajiban sehingga pihak yang merasakan kerugian maupun melanggar setiap haknya wajib memperoleh perlindungan hukum.

Berdasarkan pendapat Philipus M.Hadjon adapun dua sarana perlindungan hukum yang terbagi atas 2 yakni:

1. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang ditujukan guna penyelesaian sengketa.
2. Perlindungan hukum preventif yakni perlindungan hukum yang ditujukan guna pencegahan timbulnya sebuah sengketa.

Terjadinya hubungan hukum antara subyek hukum dalam hukum perdata ditunjukkan timbulnya kontrak antara para pihak yang mengikat para pihak guna melakukan kewajiban serta haknya. Maka pada hal tersebut salah satu pihak (developer) tidak melakukan kewajiban dengan tidak memberikan hak pembeli berupa SHMSRS, sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (2) UU No.20/2011“Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah” , sehingga pembeli yang merasa dirugikan karena telah melakukan kewajiban dengan sepenuhnya yaitu melakukan pembayaran atas unit apartemen, tetapi developer tidak kunjung memberikan haknya berupa SHMSRS harus mendapat perlindungan hukum. Adapun perlindungan yang tepat bagi pembeli yang tidak memperoleh hak nya yaitu perlindungan hukum represif, guna menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur litigasi dengan pengajuan gugatan ganti rugi menurut tindakan melanggar hukum sebagaimana tertera pada Pasal 1365 KUHPerdata.

Pada kasus apartemen di Jakarta, terdapat hak-hak Konsumen atas satuan rumah susun yang dilanggar oleh developer yaitu :

- a. Hak atas informasi
- b. Hak atas keamanan dan kenyamanan
- c. Hak untuk memperoleh ganti rugi

Yang dimaksud dengan Hak atas informasi bahwa pada kasus apartemen di Jakarta pembeli hanya memiliki apartemen atas dasar PPJB, tidak mendapatkan informasi dari pengembang kapan dilaksanakannya penandatanganan AJB guna penentuan batas waktu memperoleh SHMSRS, padahal pada saat serah terima unit apartemen developer telah menyatakan bahwa akan melakukan penerbitan SHMSRS atas unit apartemen sekurang-kurangnya dalam waktu 36 bulan sejak serah terima.

Lalu perlindungan konsumen atas informasi terkait dengan promosi, sebagaimana yang ditawarkan oleh pengembang mengenai investasi yang menguntungkan dalam bentuk deposito, namun pembeli tidak mendapatkan informasi yang pasti/jelas serta kapan waktu penyerahan mengenai bukti kepemilikan atas sarusun berupa SHMSRS. Sebaliknya pembeli justru mengalami kerugian pada saat proses pelaksanaan jual beli unit apartemen yang hanya terjual jauh di bawah dari harga pada saat pembeli membeli dari pengembang karena menjual apartemen hanya atas dasar PPJB. Maka pelaku usaha pada hal ini developer dikatakan sudah melawan peraturan pada Pasal 9 UU No.8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa pelaku usaha adanya pelarangan mengiklankan, menawarkan, serta mempromosikan sebuah jasa maupun barang dengan tidak benar maupun seakan-akan dilakukan penawaran yang didalamnya terdapat janji yang tidak pasti.

Adapun kontrak pengikatan jual beli atas satuan rumah susun (PPJB) ialah suatu kontrak pengikat sementara, maka dalam hal ini pembeli belum mempunyai hak seluruhnya terhadap obyek jual beli yaitu apartemen. Karena dapat dikatakan bahwa pembeli telah memiliki hak sepenuhnya atas rumah susun bilamana telah dilaksanakan penandatanganan AJB, maka pembeli yang telah melaksanakan pelunasan pembayaran atas obyek jual beli dapat memperoleh kepastian dimata hukum.

Dengan adanya praktek PPJB rumah susun, konsumen dihadapkan dalam sebuah kontrak standard yang dilakukan oleh developer namun biasanya kontrak tersebut kurang menguntungkan bagi satu pihak lainnya, sebab kontrak diatur dengan sepihak oleh produsen yang posisinya sangat lebih kuat dari pembeli maka perlindungan konsumen merasa butuh adanya sebuah kebijakan tentang peraturan tercantumnya klausula baku pada sebuah kontrak. Dalam Pasal 18 ayat (1) UU No.8/1999 mengemukakan yaitu para pelaku usaha pada penawaran barang maupun jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang untuk mencantumkan klausula baku pada sebuah kontrak.

Adapun sifat perdata dan konsekuensi hukum dari pelanggaran yang diberikan oleh UU Perlindungan Konsumen atas hubungan hukum antara pembeli dan pengembang. Masing-masing pelanggaran yang dilaksanakan oleh pelaku usaha yang menyebabkan kerugian pada konsumen memberikan hak pada konsumen yang merasa kerugian itu guna meminta pertanggung jawaban dari pelaku usaha yang merugikannya, dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh konsumen.

Sehingga pada kasus apartemen di Jakarta pembeli hanya memiliki apartemen atas dasar PPJB tanpa penerbitan SHMSRS bisa diartikan suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya ketika melawan undang-undang, tetapi mencakup; berlawanan pada kewajiban hukum sipihak, berlawanan pada hak subyektif orang lain, berlawanan pada kesusilaan, serta berlawanan pada kepatuhan, ketelitian serta kehati-hatian. Berdasarkan pada KUHPerduta pasal 1365 dinyatakan bahwa “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”.

Adapun pengaruh dari sebuah perbuatan melawan hukum yakni terjadinya kerugian. Kerugian disebabkan adanya perbuatan melawan hukum diwajibkan agar mengganti kerugian itu atau oleh si pihak yang melanggar hukum. Sehingga pada pasal 1365 KUHPer menyatakan bahwa adanya kewajiban bagi pelaku perbuatan melawan hukum yakni dengan mengganti kerugian yang dilakukan. Adapun sanksi yang bisa diajukan sebab perbuatan melawan hukum yakni:

1. Mengganti kerugian dalam jenis uang atas kerugian yang dilakukan
2. Mengganti kerugian dalam jenis natura atau mengembalikan dalam kondisi awal
3. Pernyataan mengenai tindakan yang dilaksanakan ialah melanggar hukum
4. Melarang dilakukannya tindakan tertentu

Dalam hal ini pembeli mempunyai hak mengenai tuntutan yang bisa dikehendaki terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh developer yakni: mengganti rugi dalam jenis uang atas kerugian yang dilakukan, bahwa tentang investasi menguntungkan sebagaimana dijanjikan tidak sesuai dan bahkan mengakibatkan pembeli mengalami kerugian baik kerugian materiil yang secara nyata terjadi saat proses penjualan unit Apartemen yang hanya terjual jauh di bawah dari harga pada saat membeli dari developer.

Maupun kerugian immateriil secara beban psikologis akibat terperdaya oleh iklan dan/atau promosi dengan menaruh investasi dalam bentuk deposito atas pembelian apartemen.

Selanjutnya sebagaimana ditegaskan pada Pasal 23 UU No.8/1999 menegaskan mengenai hak konsumen untuk menggugat pelaku usaha yang tidak memberikan respon, maupun menolak guna mengganti kerugian atas tuntutan sebagaimana tercantum pada Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), bisa digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan pada badan peradilan di tempat posisi konsumen. Tanggung jawab mengenai mengganti kerugian yang ditegaskan pada UU perlindungan konsumen ialah sebuah Lex Spesialis terhadap kebijakan biasa yang terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PENUTUP

Adapun faktor penghambat penerbitan SHMSRS dilakukan oleh seluruh pelaku yang tersangkut seperti developer dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat pembangunan rumah susun dan Instansi yang berwenang baik pemerintah kota setempat terkait pengesahan Izin Layak Huni, Pertelaan, Akta Pemisahan maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai pendaftaran peralihan HMSRS a/n pembeli oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) yang mengakibatkan Jual beli Apartemen tersebut belum ada pemindahan haknya yakni perubahan nama pada SHMSRS dari nama developer menjadi atas nama pembeli.

Selanjutnya mengenai developer yang tidak memberikan informasi penandatanganan AJB yang merupakan salah satu faktor penghambat penerbitan SHMSRS. Dimana pembeli mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil karena menjual apartemen tanpa SHMSRS. Harus mendapatkan perlindungan hukum menuntut hak-hak konsumen rumah susun untuk mendapatkan ganti kerugian karena telah melanggar beberapa ketentuan hukum yang berlaku, antara lain Pasal 1365 KUHPer sebagai perbuatan melawan hukum, Pasal 47 ayat (2) UU UU No. 20/2011 Tentang Rumah Susun serta Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 18 ayat (1) UU No.8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harjono, Dhaniswara K, *Hukum Properti*, (Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia 2016) 200

Hutagalung, Arie S, *Kondominium : permasalahannya*, (Badan Penerbit Universitas Indonesia 2002) 2

Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti 2000) 53

Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, (Setara Press 2010) 12

Santoso, Urip, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Kencana 2010) 76

Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Sinar Grafika 2004) 93

Soeroso, R, Pengantar Ilmu Hukum, (Sinar Grafika 2015) 254

Sutedi, Adrian, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, (Sinar Grafika 2010)

Artikel Ilmiah

Anda Setiawati, "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB" (2019) *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum* 1, 8

Andy Hartanto. "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" (2013) *Jurnal Rechtsens* 1, 2

Aulia Rahmawati, "Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia" (2018) *Justitia Et Pax Jurnal Hukum* 15, 27

Ayu Fitria Febriani, "Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia" (2019) *Lentera Hukum* 15, 27

Galih Husain Fauzi Dan Ermanto Fahamsyah "Perlindungan Terhadap Konsumen Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun" (2018) *Jurnal Hukum Adigama* 522, 536

M. Shafiyuddin Wafi, R. Suharto, Siti Malikhatus B, "Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Di Star Apartemen), (2016) *Diponegoro Law Journal* 1, 6

Mulyani Oktavia. "Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City)". (2018) Bekasi : Universitas Presiden 1, 5

Putri Nurwulan Sarri, "Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST)", (2016) Jakarta : Universitas Esa Unggul

Rio Y. Pongantung. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun", (2018) *Lex Privatum* 183,184

Riswan Sendiko Putro, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen", (2018) *Repository Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya* 1, 3

Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti. "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)". (2020) *Adil : Jurnal Hukum* 68, 70

Sri Redjeki Slamet. "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi" (2013) *Lex Jurnalica* 107, 113

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah