



Hukum Bisnis & Administrasi Negara

JURNAL ILMIAH MAGISTER ILMU HUKUM

Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Pangan Yang Berbahaya
Dalam Menghadapi Era Masyarakat Ekonomi Asean
NOENIK SOEKORINI

Prinsip Good Corporate Governance Dalam Perbankan Syariah
SRI ASTUTIK

Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun
Bagi Konsumen
SUBEKTI

Hak Untuk Hidup Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia
SITI MARWIYAH DAN NUR HANDAYATI

Akibat Politik Uang Dalam Pemilukada Terhadap Konstruksi
Pemerintahan
M. SYAHRUL BORMAN

Penyelesaian Sengketa Pemilu Akibat Penggelembungan Suara Di
Kabupaten Tapin
GUSTI MOHAMMAD IHSAN PERDANA

Merek Kolektif Sebagai Alternatif Perlindungan Usaha Kecil dan
Menengah Dalam Mengurangi Persaingan Yang Tidak Sehat
(Studi Merek Sandal Wedoro Kabupaten Sidoarjo).
MUH. KHARIS

Diterbitkan Oleh
Fakultas Hukum Universitas DR. Soetomo Surabaya

NO : 1

VOL. 1

Halaman
1 - 147

Surabaya
Desember 2015

ISSN : 2447-3883



HUKUM BISNIS & ADMINISTRASI NEGARA
JURNAL ILMIAH MAGISTER ILMU HUKUM
Vol. 1, Nomor 1, Desember 2015

Redaksi

Pelindung

Rektor Universitas DR. Soetomo

Penasehat

Para Wakil Rektor Universitas DR. Soetomo

Pemimpin Umum dan Penanggung Jawab

Dekan Fakultas Hukum Universitas DR. Soetomo

Pemimpin Redaksi

Wahyu Prawesthi, S.H., M.H.

Sekretaris

Sri Astutik, S.H., M.H.

Dewan Redaksi

Prof. Dr. Moersidin Moeklas, S.H., M.H.

Dr. Setyagraha SuryaAgust, S.H., M.H.

Dr. Supadmo Ika Iskandar, S.H., M.H.

Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., M.Kn.

Redaksi Pelaksana

Hartoyo, S.H., M.H.

Sirkulasi

Dra. Kuspriyanti Budi Astuti

Endah Setyorini

Alamat Redaksi :

Fakultas Hukum

Universitas DR. Soetomo

Jl. Semolowaru 84 Surabaya

Telp. (031) 5944750

Email : jurnalfhunitomo@gmail.com

ISSN : 2447-3883

Mitra Bestari

1. Prof. Dr. Adi Sulistiyono, S.H., M.H.
2. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
3. Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H.
4. Dr. Abd. Wahid, S.H., M.H.

Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum
diterbitkan oleh Fakultas Hukum

Universitas DR. Soetomo Surabaya
sebagai wadah pengembangan
keilmuan, khususnya dalam bidang
ilmu Hukum Bisnis dan Hukum
Administrasi Negara.

Redaksi menerima naskah artikel,
hasil penelitian yang bertemakan
Hukum Bisnis dan Hukum
Administrasi Negara. Naskah yang
dikirim ke alamat redaksi 17 – 23
halaman kuarto A4, spasi satu
setengah, font Time New Roman

Harga berlangganan Rp.

Belum termasuk ongkos kirim



HUKUM BISNIS & ADMINISTRASI NEGARA
JURNAL ILMIAH MAGISTER ILMU HUKUM
Vol. 1, Nomor 1, Oktober 2015

DAFTAR ISI

	halaman
Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Pangan Yang Berbahaya Dalam Menghadapi Era Masyarakat Ekonomi Asean <i>NOENIK SOEKORINI</i>	1 – 15
Prinsip Good Corporate Governance Dalam Perbankan Syariah <i>SRI ASTUTIK</i>	16 – 38
Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen <i>SUBEKTI</i>	39 – 67
Hak Untuk Hidup Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia <i>SITI MARWIYAH DAN NUR HANDAYATI</i>	68 – 79
Akibat Politik Uang Dalam Pemilukada Terhadap Konstruksi Pemerintahan <i>M. SYAHRUL BORMAN</i>	80 – 97
Penyelesaian Sengketa Pemilu Akibat Penggelembungan Suara Di Kabupaten Tapin <i>GUSTI MOHAMMAD IHSAN PERDANA</i>	98 – 126
Merek Kolektif Sebagai Alternatif Perlindungan Usaha Kecil dan Menengah Dalam Mengurangi Persaingan Yang Tidak Sehat (Studi Merek Sandal Wedoro Kabupaten Sidoarjo). <i>MUH. KHARIS</i>	127 – 147

Perindungan konsumen, Produk makanan berbahaya.

Noenik Soekorini, SH, MH, Dosen Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo

**KONSEP KEPASTIAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN
SATUAN RUMAH SUSUN BAGI KONSUMEN
SUBEKTI***

ABSTRACT

One alternative that is ideal for the government in providing shelter for the residents of big cities in Indonesia to solve the problem of housing and housing needs in congested locations, especially in urban areas is the provision of flats. Many flats sticking problems on the surface. Problems in this article how the concept of legal certainty in the possession of the apartment units and how the concept of legal certainty in the possession of the apartment units can provide legal protection to consumers. The concept of the rule of law to protect the consumer in possession of the apartment units not only in the aspect of a certificate on apartment units for the owner alone but includes the first, aspect of licensing, which is the starting point. Second, aspects of land tenure, a decision point. Thirdly, the aspect of land certification, is a point product. After all requirements are met then carried issuance of ownership certificate apartment units. When all three aspects above are met then there is legal certainty and consequently the consumer as the owner of the apartment units receive legal protection.

Keywords : *Flats, legal certainty, legal protection.*

ABSTRAK

Salah satu alternatif yang ideal bagi pemerintah dalam menyediakan tempat tinggal bagi warga kota-kota besar di Indonesia untuk memecahkan masalah kebutuhan permukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan adalah pengadaan rumah susun. Banyak permasalahan rumah susun yang mencuat di permukaan. Permasalahan dalam tulisan ini bagaimanakah konsep kepastian hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun dan bagaimanakah konsep kepastian hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun dapat memberi perlindungan hukum kepada konsumen. Konsep kepastian hukum untuk melindungi konsumen dalam kepemilikan satuan rumah susun tidak hanya pada aspek sertifikat atas satuan rumah susun bagi pemilik saja tetapi meliputi pertama, aspek perijinan, yang merupakan titik start. Kedua, aspek penguasaan tanah, merupakan titik decision. Ketiga, aspek sertifikasi tanah, merupakan titik product. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka dilakukan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Apabila ketiga aspek di atas terpenuhi maka terdapat kepastian hukum dan konsekwensinya konsumen sebagai pemilik satuan rumah susun mendapat perlindungan hukum.

Kata kunci : *Rumah susun, kepastian hukum, perlindungan hukum.*

***Subekti, SH.,MH. Dosen Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo**

PENDAHULUAN

Pembangunan dalam sebuah negara pada hakikatnya membutuhkan tiga hal penting, yaitu prediktibilitas, *fairness*, dan efisiensi. Dalam upaya mencapai tiga hal tersebut di atas maka hukum diberdayakan sebagai sebuah sarana yang akan mampu mendorong proses-proses dalam pembangunan. Peran hukum menjadi sangat penting ketika pembangunan memberikan dampak yang baik bagi kesejahteraan masyarakat.

Hal tersebut merupakan salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia yaitu terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Perumahan sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan tidak hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang berfungsi dalam mendukung terselenggaranya pendidikan, keluarga, persemaian budaya, peningkatan kualitas generasi yang akan datang dan berjiwa diri serta menciptakan tatanan hidup yang baik di dalam masyarakat.

Terkait hal tersebut maka pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat; mewujudkan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, teratur; memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional; menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang lainnya.

Dengan demikian, sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia

yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan rakyat akan perumahan dan pemukiman yang dapat terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, pemerintah selalu dihadapkan pada permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan terutama di daerah perkotaan yang berpenduduk padat. Demi meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang jumlahnya terbatas tersebut, terutama bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu adanya pengaturan, penataan dan penggunaan atas tanah, sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak.

Salah satu alternatif yang ideal bagi pemerintah dalam menyediakan tempat tinggal bagi warga kota-kota besar di Indonesia untuk memecah-

kan masalah kebutuhan permukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat adalah pengadaan rumah susun (selanjutnya disingkat Rusun) karena tanah kian lama kian terbatas serta sebagai upaya pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur.

Penggunaan lahan untuk bangunan yang terus meningkat di wilayah kota-kota besar menimbulkan masalah di masa yang akan datang. Tingginya tingkat kelahiran dan migrasi penduduk yang terbentur pada kenyataan bahwa lahan di perkotaan semakin terbatas dan nilai lahan yang semakin meningkat serta mayoritas penduduk dari tingkat

ekonomi rendah, menimbulkan permukiman-permu-kiman padat di kawasan yang dianggap strategis yaitu kawasan pusat kota, industri dan perguruan tinggi.

Alternatif pembangunan yang dianggap paling sesuai dengan kondisi di atas yaitu pembangunan kearah vertikal, dalam hal ini adalah Rumah Susun. Menurut Arie Hutagalung:

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan permasalahan kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹

Pembangunan rumah susun ini merupakan konsekwensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi. Kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat.

¹ Arie S Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hal. 2

Imam Kuswahyono menambahkan bahwa kebutuhan tanah untuk perumahan dan permukiman di daerah perkotaan diperkirakan $\pm$ 7000 hektar pertahun.² Banyak permasalahan rumah susun yang mencuat di permukaan, hal tersebut dikarenakan tingginya investasi rumah susun yang tidak dibarengi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun di kalangan masyarakat luas. Dan pembangunan rumah susun yang semakin berkembang ini tidak berbarengan dengan kegiatan pembangunannya oleh investor yang taat hukum, mereka tidak memperhatikan aspek-aspek yang dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan bagi konsumen atau penghuni rumah susun terutama mengenai status kepemilikan hak atas tanah atas pembangunan rumah susun tersebut. Masalah yang terjadi yaitu apabila tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut berstatus hak milik dan tanah tersebut dipindahalihkan kepada orang lain, bagaimana status kepemilikan para penghuni satuan

²*Ibid*

rumah susun. Banyak permasalahan rumah susun yang mencuat di permukaan, hal tersebut dikarenakan tingginya investasi rumah susun yang tidak dibarengi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun di kalangan masyarakat luas. Dan pembangunan rumah susun yang semakin berkembang ini tidak berbarengan dengan kegiatan pembangunannya oleh investor yang taat hukum, mereka tidak memperhatikan aspek-aspek yang dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan bagi konsumen atau penghuni rumah susun terutama mengenai status kepemilikan hak atas tanah atas pembangunan rumah susun tersebut. Masalah yang terjadi yaitu apabila tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut berstatus hak milik dan tanah tersebut dipindahalihkan kepada orang lain, bagaimana status kepemilikan para penghuni satuan rumah susun.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka permasalahan dalam tulisan ini adalah bagaimanakah konsep kepastian hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun dan bagaimanakah konsep kepastian

hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun dapat memberi perlindungan hukum kepada konsumen.

PEMBAHASAN

Secara umum terdapat dua hal yang melatarbelakangi rencana pembangunan rumah susun yaitu kondisi perumahan perkotaan yang serba tidak memadai dan belum terbangunnya sistem perumahan yang tanggap terhadap kebutuhan rumah. Kondisi perumahan yang tidak memadai ditandai oleh tingginya angka kebutuhan perumahan di satu sisi dan kelangkaan tanah perkotaan di sisi lain. Kondisi yang tidak berimbang ini menjadikan Masyarakat Berpenghasilan Rendah tidak mampu mengakses kebutuhan rumahnya secara formal, akibatnya muncul kantong-kantong permukiman informal yang tidak layak huni atau dikenal sebagai permukiman liar (*squatter*). Permasalahan lain menurut Urip Santoso:

Tumbuhnya rumah-rumah di stren kali dan stren kereta api, tumbuhnya permukiman yang padat penghuninya dan atau

kumuh, baik yang berdiri di atas tanah haknya maupun yang berdiri di atas tanah hak pihak lain. Saat ini pengembangan wilayah kota cenderung masih bersifat horizontal.³

Pembangunan rumah susun merupakan respon terhadap kebutuhan rumah bagi masyarakat. Rumah susun menjadi alternatif pilihan untuk penyediaan hunian kepada masyarakat yang menghuni pemukiman liar karena merupakan pilihan yang ideal bagi negara-negara berkembang. Daerah yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang tinggi memiliki permasalahan pada kurangnya ketersediaan hunian, ketidaklayakan hunian dan keterbatasan lahan. Hal ini membutuhkan suatu konsep perencanaan dan pembangunan yang tepat agar permasalahan hunian dapat terselesaikan.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan Rusun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah di kawasan

perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa, sehingga akan berdampak pada:

- 1) Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
- 2) Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- 3) Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
- 4) Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota;
- 5) Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat menengah-bawah;
- 6) Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Selain itu, agar pembangunan Rusun mencapai kelompok sasaran yang dituju, yakni masyarakat berpenghasilan menengah-bawah, maka diperlukan upaya yang sinergis dan sistematis dari seluruh pemangku kepentingan agar harga sewa/jual rusun dapat dijangkau oleh kelompok sasaran dimaksud. Melalui berbagai penciptaan iklim yang kondusif bagi berkembangnya pembangunan rusun. Sasaran pembangunan rusun juga dilakukan melalui perbaikan sistem pasokan, antara lain berupa: silitasi pengadaan tanah bagi pembanguna

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 76.

Rusun, berupa percepatan proses pembebasan dari sertifikasi tanah; percepatan proses perijinan; pengurangan/penangguhan/ pembebasan biaya perijinan dan beban pajak, dukungan pembiayaan investasi pembangunan rusun. Melalui perbaikan dari sisi permintaan, antara lain berupa; peningkatan kapasitas daya beli dan kapasitas meminjam masyarakat, melalui upaya pemberdayaan masyarakat dan dukungan kebijakan fiskal yang dapat mendorong tumbuhnya pasar rusun di perkotaan.

Pembangunan rusun di kawasan perkotaan didasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan, yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan. Dalam pelaksanaannya, menggunakan prinsip Tata Kelola Pemerintahan yang baik (*good governance*) dan Tata Kelola Perusahaan yang baik (*corporate governance*).

Prinsip dasar pembangunan Rusun meliputi:

- a. Keterpaduan: pembangunan Rusun dilaksanakan prinsip keterpaduan kawasan, sektor, antar pelaku, dan ketepaduan dengan sistem perkotaan;

- b. Efisiensi dan Efektivitas: memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya
- c. Penegakan hukum: mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup ditengah masyarakat.
- d. Keseimbangan dan berkelanjutan: mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumberdaya yang ada;
- e. Partisipasi: mendorong kerjasama dan kemitraan Pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan rusun.
- f. Kesetaraan: menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk dapat menghuni rusun yang layak bagi peningkatan kesejahteraan.
- g. Transparansi dan Akuntabilitas: menciptakan kepercayaan timbal-balik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai, serta dapat mempertanggungjawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011, 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.

Pembangunan rumah susun umum merupakan tanggung jawab pemerintah, yang dapat dilaksanakan oleh setiap orang dengan mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah dan juga oleh lembaga nirlaba dan badan usaha. Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang, dimana pelaku pembangunan rumah susun komersial tersebut wajib untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban untuk membangun rumah susun umum tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial selama masih

di dalam kabupaten/kota yang sama dengan rumah susun komersial yang bersangkutan.

Dalam sistem Rumah Susun dikenal apa yang dinamakan :

a. Bagian bersama

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun (sarusun), yang terdiri dari pondasi, sloof, dinding struktur utama, pintu masuk dan tangga darurat, jalan masuk dan keluar rumah susun, koridor dan selasar.

b. Benda bersama

Benda bersama adalah benda yang bukan bagian rumah susun untuk pemakaian bersama dan dimiliki bersama secara tidak terpisah, diantaranya adalah jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas (bagian hunian), saluran pembuangan air limbah, lift dan atau eskalator, taman dan pelataran parkir.

c. Tanah bersama

Tanah bersama adalah tanah yang digunakan atas hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun

d. Pertelaan

Rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar.

Terkait dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang memiliki

hubungan erat dengan kepemilikan satuan unit rumah susun ini, Erwin Kallo dkk., dalam buku berjudul *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartement dan Rusunami)* menjelaskan bahwa:

Kepemilikan perseorangan ialah hak kepemilikan seseorang yang telah membeli satuan unit rumah susun. Unit di sini adalah ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah atau tidak secara bersama-sama. Hak perseorangan ini biasanya akan tergambar dalam pertelaan rumah susun. Pertelaan adalah penunjukan yang jelas atas batas masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsional (NPP) beserta uraiannya. Mengenai luas/ukuran unit satuan rumah susun (sarusun) akan terlihat dan diuraikan dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun masing-masing pemilik.⁴

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa hak milik dalam UUPA adalah hak terkuat dan terpenuh yang dimiliki orang atas tanah sedangkan yang dimaksud hak milik dalam undang-undang rumah

susun adalah hak milik atas rumah susun (HMRS), yakni kepemilikan yang terpisah dari tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Dengan demikian, kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan perseorangan yang didapat dari membeli satuan unit rumah susun (sarusun)

Ada empat macam rumah susun :

- a. Rumah susun yang mewah, yang penghuninya sebaian besar tenaga asing
- b. Rumah susun golongan menengah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas
- c. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah
- d. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah.⁵

Masalah kehidupan sosial umumnya tidak berjalan selaras dengan kebijakan dari pemerintah sebab kondisi sosial berjalan begitu cepat sedangkan aturan umumnya mengikuti perkembangan dari

⁴Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo, 2009, hal. 59

⁵Komaruddin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI, Rakasindo, Jakarta, 1997, hal. 165

kondisi sosial tersebut. Faktor utama dari perubahan sosial adalah teknologi dan kemajuan ilmu pengetahuan, sebab kedua faktor itu yang mempengaruhi perubahan sosial di bidang ekonomi sehingga menimbulkan disparitas tingkatan kehidupan masyarakat yang pada gilirannya akan berpengaruh di bidang hukum⁶. Hukum memang tak bisa dilepaskan dari masyarakat, ada masyarakat ada hukum, seperti yang dikatakan oleh Cicero "*ubi societas ibi ius*." Artinya, dimana ada masyarakat di situ ada hukum. Demikian pula Van Apeldoorn menyatakan, "Hukum terdapat di seluruh di dunia dimana terdapat suatu masyarakat manusia", yang oleh Teguh dikatakan supaya ada hukum maka perlu adanya masyarakat⁷. Jadi hukum ada karena masyarakat ada, bila masyarakat tak ada maka hukum pun tak akan ada seperti gambar mata uang antara hukum dan masyarakat yang tak bisa terpisahkan, jika keduanya diper-

⁶Satjipto Rahardjo, *Hukum, Masyarakat dan Pembangunan*, Alumi, Bandung, 1980, hal. 21

⁷Teguh Prasetyo, *Hukum dan Sistem Hukum berdasarkan Pancasila*, Media Perkasa, cet. 1. Yogyakarta, 2013, hal. 1.

kukan dengan kekuasaan maka jelas akan menimbulkan eksese sosial baru, sebagaimana mata uang jika gambarnya dipisahkan dari salah satu unsurnya maka mata uang tersebut adalah palsu. Oleh Satjipto dikatakan kalau hukum hanya digantungkan pada struktur sistem hukum formalnya saja, impor saja hukum dari negara asing, seperti hukum perseroan dari Belanda, hukum kontrak dari Amerika, hukum angkutan dari Perancis dan lain-lain maka hukum yang baru dan modern sudah jadi dan legal, namun permasalahan apakah sesuai dengan nilai-nilai hukum masyarakat yang diatur tersebut.⁸

Harapannya, intinya hukum berpengaruh terhadap masyarakat adalah warga masyarakat sesuai dengan hukum namun faktanya hukum tidak selalu berpengaruh secara positif, maksudnya tidak mustahil hukum malah mengakibatkan terjadi perilaku yang menyimpang, sebab warga masyarakat sengaja melawan hukum atau mungkin mereka sama sekali tidak mengacuhkan hukum yang berlaku.

⁸Satjipto Rahardjo, *Op.cit*, hal. 11.

Kadang-kadang dijumpai dalam praktek hukum secara terang-terangan dilanggar atau dilawan oleh masyarakat, penyebabnya tentu banyak sekali, tetapi umumnya disebabkan oleh terjadinya ketidakadilan atau pejabat sering menyalahgunakan kekuasaan sehingga sering dijumpai ketidakadilan di dalam penerapan hukum dalam mengatasi pelanggaran.

Apabila ada kecenderungan hukum tertentu diacuhkan atau dilawan oleh warga masyarakat, dapat dikatakan hukum tersebut mempunyai pengaruh yang negatif terhadap masyarakat, dengan demikian hukum tersebut kurang berhasil sebagai sarana untuk mengadakan perubahan di dalam masyarakat.⁹ Perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan hukum sangat berpengaruh juga terhadap perubahan sosial dan pada akhirnya terjadi perubahan budaya. Menurut Nanang Martono, "Antara perubahan sosial dan perubahan budaya berbeda pengertiannya. Perubahan sosial meliputi perubahan dalam perbedaan

usia, tingkat kelahiran dan penurunan rasa kekeluargaan antar anggota masyarakat sebagai akibat timbulnya urbanisasi dan modernisasi, sedangkan perubahan budaya menyangkut banyak aspek dalam kehidupan, seperti seni, ilmu pengetahuan, teknologi, peraturan-peraturan hukum, dan filsafat. Perubahan sosial dan perubahan budaya saling berkaitan, tak ada masyarakat yang tidak memiliki kebudayaan dan sebaliknya tidak mungkin ada kebudayaan tanpa masyarakat¹⁰. Jadi sama dengan hukum bahwa tak mungkin ada masyarakat tanpa hukum dan sebaliknya tak ada masyarakat yang tanpa diatur oleh hukum, tetapi hukum merupakan bagian dari budaya, sama persis dengan sosial yang merupakan bagian dari budaya. Budaya adalah makro sistemnya sedangkan hukum, sosial, ekonomi, teknologi, ilmu pengetahuan, politik dan lain-lain merupakan bagian dari budaya.

⁹Suryono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 91

¹⁰Nanang Martono, *Sosiologi Perubahan Sosial, Prespektif Klasik, Modern, Posmodern, dan Poskolonial*, RajaGrafiindo Persada, Cet 2, Jakarta, 2012, hal. 12

Aspek penting yang harus diperhatikan dalam pembangunan satuan rumah susun adalah aspek tanah yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan aspek satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Rumah susun merupakan alternatif pilihan perumahan di kota akibat keterbatasan lahan dan harga lahan yang mahal, maka pendekatan yang dilakukan dalam pembangunan adalah dengan memenuhi aspek-aspek yang menjadi dasar pilihan masyarakat kelompok sasaran yaitu:

1. Aksesibilitas lokasi rumah susun terhadap fasilitas perkotaan, seperti lapangan pekerjaan, transportasi, pendidikan, perdagangan, kesehatan, perbelanjaan.
2. Status kepemilikan yang terjamin secara hukum
3. Harga yang terjangkau oleh masyarakat kelompok sasaran
4. Kelengkapan fasilitas baik didalam unit maupun untuk lingkungannya
5. Lingkungan yang teratur, bersih dan memenuhi syarat sebagai rumah layak

Prosedur dan persyaratan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta otentik oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Nomor 7 Undang-Undang Jabatan Notaris, dan didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten/kota wilayah tanah terletak.

Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan pemiliknya meninggal dunia atau berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena suatu pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya.

b. Pemindahan hak

Pengertian pemindahan hak menunjuk pada berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu

perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, lelang.¹¹

Pada umumnya jual beli Rumah susun/Apartemen antara pelaku usaha (Pengembang perumahan) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) dan konsumen hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli Rumah Susun/Apartemen adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*).¹²

¹¹Hamzah Andi, I Wayan Suandra, B.A Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal 42

¹²Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hal. 77

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun “Penguasaan satuan rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara. Untuk satuan rumah susun umum dan satuan rumah susun komersial, penguasaan dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan satuan rumah susun dengan cara-cara tersebut dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian tertulis tersebut harus didaftarkan pada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS), yaitu badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

Menurut Pasal 42 mengenai Pemasaran disebutkan bahwa :

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;

- c. kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- f. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Kemudian dalam Pasal 43 diatur :

- (1) Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Sedangkan pada Pasal 44 diatur :

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun atau Sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG) satuan rumah susun.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 17 menyatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah : (a) hak milik; (b) hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan; (c) hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Pengertian hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Penjelasan Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Terkuat dan terpenuh tersebut bermaksud

untuk membedakan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia* menjelaskan bahwa Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.¹³

Pasal 18 menyatakan : (a) Pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah; atau (b) Pendayagunaan tanah wakaf. Selanjutnya Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa tanah sebagaimana yang dimaksud ayat (1) harus sudah diterbitkan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini memberikan perhatian bahwa dalam

pembangunan rumah susun akan mengedepankan kepastian hukum, senafas dengan Pasal 19 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan jika mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut dilaksanakan oleh seksi tata usaha pendaftaran tanah kantor pertanahan

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997

kabupaten/kotamadya yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun, bentuk kepemilikan yang dikenal adalah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMRS). SHMRS adalah bentuk kepemilikan yang diberikan terhadap pemegang hak atas rumah susun. Bentuk hak milik atas rumah susun ini harus dibedakan dengan jenis hak milik rumah dan tanah pada umumnya. Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan “Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Irawan Soerodjo mengatakan bahwa terdapat lima keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah yang baik, adalah :¹⁴

1. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannya akan memberikan rasa keman-tapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produk-tifitas dalam pemanfaatan tanah tersebut
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dari aspek makro
3. Mudah, murah dan kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah. Peralihan hak per-orangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali menga-kibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidakpastian hukum
4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. Pada umumnya lembaga perbankan menuntut adanya hak yang sah atas suatu jaminan sebelum kredit diberikan
5. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data yuridis dan data fisik selain memberikan kepas-tian hukum juga dapat digunakan sebagai instrumen penetapan dan pengenaan pajak tanah

Kelima keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah yang baik tersebut jika disimpulkan tujuannya adalah memberikan perlin-

¹⁴Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Jakarta, 2002, hal. 27

dungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Perolehan tanah satuan rumah susun untuk subyek hukum adalah kegiatan perolehan tanah dari awal sampai akhir yang akhirnya bermuara pada tiga titik, yaitu *start* yaitu aspek perijinan, titik *decision* yaitu aspek penguasaan tanah dan titik *product*, yaitu aspek pensertifikatan tanah.

1. Titik start : aspek perijinan

Pemohon penyelenggara pembangunan satuan rumah susun mengajukan perijinan, yang meliputi:

a. Ijin lokasi

Ijin lokasi berfungsi sebagai sarana pengendalian dalam penggunaan tanah. Tanah yang akan digunakan untuk penyelenggara pembangunan rumah susun harus sesuai dan berdasar kepada tata ruang wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota. Prosedur perolehan ijin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999.

b. Ijin Mendirikan Bangunan

Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun/pemohon kepada pemerintah kabupaten / kota setempat. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

c. Ijin Layak Huni

Pemerintah Daerah akan mengeluarkan ijin layak huni jika pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan kelengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Ijin Mendirikan Bangunan. Diperolehnya ijin layak huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan. Proses permohonan ijin layak huni baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.

2. Titik *Decision* :

Aspek Penguasaan Tanah Tahap lanjutan dari titik start (permohonan) adalah aspek penguasaan tanah yang dapat dibuktikan dengan akta pemisahan dan perhimpunan sebagai berikut :

a. Akta pemisahan

Akta pemisahan merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan isi akta yang bersangkutan kepada pemerintah kota / kabupaten setempat. Setelah disahkan oleh pejabat yang berwenang harus didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, ijin layak huni, ijin mendirikan bangunan dan lain-lain.

b. Perhimpunan Penghuni

Untuk memanfaatkan rumah susun terutama bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama maka sesuai dengan

undang-undang, para penghuni harus menghimpun diri. Lembaga yang dimaksud oleh undang-undang harus berbentuk badan hukum, konsekuensinya harus memiliki anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang harus disahkan oleh pemerintah daerah setempat, dalam hal ini adalah Dinas Perumahan.

3. Titik *Product* : Aspek Sertifikasi Tanah

Aspek selanjutnya adalah sertifikasi tanah. Dalam tahap ini Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota memastikan persyaratan telah terpenuhi, seperti sertifikat hak atas tanah; sertifikat laik fungsi; warkah lain; Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); adanya akta pemisahan Pertelaan

Setelah semua persyaratan terpenuhi maka dilakukan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan satuan rumah susun. Pengaturan mengenai tata cara pembuatan buku tanah dan penerbitan sertifikat hak

milik atas satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989.

Pada umumnya jual beli Rumah susun antara pelaku usaha (Pengembang perumahan) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (*massal*) dan konsumen hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli rumah susun adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*).¹⁵ Dan kebanyakan investor hanya mementingkan aspek keuntungan atau bonafit semata bagi perusahaan mereka saja tanpa memperhatikan masalah yang terjadi dikemudian hari yang berdampak bagi para investor maupun penghuni satuan rumah susun. Dalam hal kepemilikan terhadap satuan rumah susun diberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat atas satuan

rumah susun, hal ini ditujukan untuk mencegah adanya kelalaian dikarenakan perjanjian klausula baku yang dibuat oleh developer. Bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun yaitu dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari Salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, salinan surat ukur atas tanah bersama, gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan yang secara jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi atau tempat rumah susun

Sebagaimana dikemukakan oleh Aristoteles bahwa hukum mempunyai tugas suci dan luhur, yakni keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang, apa yang berhak diterima, serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka hukum harus membuat apa yang dinamakan *algemene regels* (peraturan/ketentuan umum); di mana peraturan/ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum. Dengan adanya aturan-aturan hukum untuk melindungi konsumen pemilik satuan

¹⁵Arie S Hutagalung, *Loc. Cit*, hal. 2

rumah susun, yang meliputi tidak hanya pensertifikatan satuan rumah susun tetapi juga dimulai dari *aspek perijinan, aspek penguasaan tanah* dan *aspek sertifikasi tanah* maka ketiga peraturan perundang-undanganyang mengatur ketiga aspek tersebut harus pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir), dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Terpenuhinya hal tersebut menyebabkan peraturan hukum dapat diterapkan sehingga berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat dalam hal ini adalah konsumen pemilik satuan rumah susun dan hasil akhirnya adalah masyarakat mendapat perlindungan.

Akan tetapi tidak jarang juga konsumen mengalami kerugian karena perbuatan pengembang. Bentuk-bentuk perbuatan yang merugikan konsumen, antara lain:

- a. Perjanjian jual beli rumah yang tidak seimbang

Beberapa ketentuan yang berkenaan dengan keadaan perjanjian yang tidak seimbang, yaitu : *Pertama*, ajaran tentang Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omnstandigheden*) sebagai alasan untuk pembatalan perjanjian. *Kedua*, Asas kebebasan berkontrak, sebagaimana dianut di dalam KUHPerdato. Asas ini disebut dengan *freedom of contract* atau *laissez faire*, yang di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku halnya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." *Ketiga*, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." *Keempat*, Kesepakatan yang dibuat secara semu atau tidak murni harus dianggap batal secara yuridis. Pasal 1321 KUHPerdato menentukan Perjanjian yang bersifat semu atau tidak murni ialah perjanjian yang dibuat karena adanya kekhilafan (*dwa-ling*), adanya paksaan (*dwang, dures*) dan adanya penipuan (*bedrog, misrepresentation*).

- b. Kualitas spesifikasi teknis rumah rendah;
- c. Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak standar;
- d. Keterlambatan serah terima rumah;
- e. Sertifikasi;
- f. Mutu bangunan;
- g. Informasi Marketing yang menyesatkan;
- h. Pengenaan biaya tambahan.

Apabila terjadi perselisihan antara konsumen perumahan dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha, maka dapat ditempuh cara penyelesaiannya melalui pengadilan atau di luar pengadilan, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK):

- (1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana di-

maksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang undang.

- (4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (disingkat BPSK) dengan acara mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ketentuan tentang hak dan kewajiban, perbuatan yang dilarang, klausula baku, tanggung jawab pelaku usaha, mekanisme penyelesaian sengketa, ketentuan mengenai sanksi dari Undang Undang Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan seperti Pasal 1320, 1321, 1365, 1338 serta ketentuan Pasal 383 KUHPidana merupakan bentuk-bentuk dari perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dan pemukiman.

Bentuk-bentuk perbuatan yang merugikan konsumen dalam praktek antara lain adalah keterlambatan serah terima rumah, sertifikasi, mutu bangunan, informasi marketing yang menyesatkan, fasos dan fasum atau Pengenaan biaya tambahan;

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan dan pemukiman yang telah dirugikan adalah dengan jalan memperkarakan (menggugat) pengembang melalui pengadilan atau mengadakan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) serta mengajukan tuntutan pidana berdasarkan Pasal 383 KUHPidana. Agar pengembang selaku pelaku usaha di bidang perumahan dan pemukiman dengan itikad baik mematuhi segala aturan yang telah ditetapkan dalam UUPK dan menghindarkan diri dari praktek yang tidak terpuji. Disamping itu apabila terjadi perselisihan maka dengan itikad baik pula menyelesaikannya melalui lembaga yang sudah disediakan yaitu BPSK atau Pengadilan.

Larangan yang berhubungan dengan satuan rumah susun umum diatur dalam Pasal 103 Undang-

Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan satuan rumah susun umum kepada pihak lain, kecuali apabila diperbolehkan menurut undang-undang ini. Apabila hal di atas dilakukan maka orang tersebut akan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 150.000.000; (seratus lima puluh juta rupiah).

Lebih lanjut, larangan yang berhubungan dengan satuan rumah susun komersial, diatur dalam Pasal 97 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajiban tersebut dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 tahun atau denda paling banyak Rp 20.000.000.000; (dua puluh milyar rupiah).

Negara melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyeleng-

garaan perumahan - perumahan melalui rusun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Jadi negara memiliki tugas dan kewajiban dalam penyelenggaraan rusun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan yang berarti tidak bersifat insidentil/ sementara.

Dalam hal ini, perlu adanya upaya pemerintah dan rakyat bahu membahu dalam mengelola rusun secara komprehensif sehingga rusun akan tetap terjamin bangunannya serta masyarakatnya juga berkembang dalam tingkat kehidupannya, untuk itu perlu dicarikan model-model yang tepat dan berdaya guna dalam membangun rusun yang bersifat fisik dan sosial.

Dalam mengupayakan pembangunan yang berkelanjutan perlu ditopang selain regulasi dari pemerintah pusat juga regulasi teknis dari Pemerintah Daerah yang langsung berhadapan dengan masyarakat. Dalam hal ini, Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum harus dapat membahagiakan semua orang/masyarakat, bukan hanya

membahagiakan orang perorang sebab bila hukum hanya membahagiakan orang perorang saja akan menyebabkan hukum dijadikan alat kepentingan. Para penyelenggara hukum hendaknya senantiasa merasa gelisah apabila hukum belum bisa membuat rakyat bahagia. Inilah yang disebut penyelenggara hukum progresif. Jadi para pengelola rusun umum hendaknya bisa membuat regulasi yang membahagiakan masyarakat, perlu hati-hati dalam melaksanakan hukum modern yang hanya mendasarkan pada rasionalitas, beliau mengutip pendapat Lin Yu Tang , intelektual Cina yang membedakan rasionalitas hukum modern dan adanya tujuan yang lebih besar dan itu perlu lebih berhati-hati dalam melaksanakan sistem hukum yang rasionalitas. Hukum modern memang perlu terutama dalam hubungannya dengan hal-hal yang bersifat universal namun tujuan yang lebih besar yaitu kebahagiaan masyarakat yang hendak dicapai perlu direnungkan dan diperhatikan sehingga hukum akan menjadi tidak

kering dan masyarakat akan menjadi bahagia.¹⁶

Mengenai hukum agar dapat membahagiakan masyarakat selain hukum tersebut bersifat progresif, Mahfud MD menjelaskan bahwa hukum juga harus responsif. Beliau membedakan antara hukum responsif dan hukum konservatif. Produk hukum responsif/populisitik adalah produk hukum yang mencerminkan rasa keadilan dan memenuhi harapan masyarakat sedangkan produk hukum konservatif/ortodoks /elitis adalah produk hukum yang isinya lebih mencerminkan visi sosial elit politik, lebih mengarahkan keinginan pemerintah/penguasa, yang bersifat positivis-instrumentalis yakni menjadikan hukum menjadi alat pelaksanaan ideologi dan program negara, antara hukum responsif dan ortodoks memiliki sifat yang berlawanan, hukum ortodoks lebih tertutup terhadap tuntutan tuntutan kelompok masyarakat maupun individu di dalam masyarakat. Produk hukum yang bersifat responsif, proses pembuatannya

bersifat partisipatif, yakni mengajak sebanyak mungkin partisipasi masyarakat melalui kelompok masyarakat dan individu dalam masyarakat, sebaliknya produk hukum yang ortodoks bersifat sentralistik dalam arti penguasa lebih mendominasi terutama eksekutif dalam mengambil keputusan hukum.¹⁷ Jadi hukum progresif maupun responsif menjadikan hukum bukan hanya sekedar aturan namun benar-benar dapat mencapai tujuan membahagiakan masyarakatnya, menurut Teguh Prasetyo, agar hukum dapat menciptakan kehidupan masyarakat yang harmoni dan teratur dalam kehidupan sosial diperlukan adanya sistem hukum. Sistem hukum menurut beliau merupakan satu kesatuan yang terdiri atas unsur-unsur yang saling berkaitan satu dengan yang lain dan pertentangan satu dengan yang lain, beliau juga menyitir pendapat dari Sudikno Mertokusumo bahwa sistem hukum berarti hukum itu merupakan satu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur satu dengan yang lain saling

¹⁶Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Progresif*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2010, hal. 37-39.

¹⁷*Ibid*, hal. 25-26

berkaitan erat dan merupakan satu kesatuan dan bekerja sama untuk mencapai tujuan, selanjutnya beliau menjelaskan bahwa sistem hukum itu merupakan sistem yang terbuka yang maksudnya unsur-unsur dalam sistem tersebut dipengaruhi oleh faktor-faktor dari luar sistemnya, begitu juga sebaliknya unsur-unsur yang ada dalam sistem hukum tersebut mempengaruhi faktor-faktor di luar sistem, bahwa peraturan hukum itu terbuka untuk ditafsirkan secara berbeda, oleh karena itu hukum selalu mengalami perkembangan mengikuti perkembangan yang terjadi di luar sistem hukum tersebut.¹⁸

Jadi dalam sistem hukum yang terbuka memungkinkan adanya hukum progresif dan responsif menjadikan sarana agar hukum dapat selalu menyesuaikan dengan keadaan masyarakat sehingga adanya hukum menjadikan masyarakat bahagia.

KESIMPULAN

a. Konsep kepastian hukum untuk melindungi konsumen dalam

¹⁸Teguh Prasetyo, *Hukum dan sistem Hukum berdasarkan Pancasila*, Media Perkasa, cet.1, Yogyakarta, 2013, hal. 39-41

kepemilikan satuan rumah susun tidak hanya pada aspek sertifikat atas satuan rumah susun bagi pemilik/konsumen saja tetapi meliputi: *Pertama, aspek perijinan*, yang merupakan titik *start*. Pada aspek ini pemohon penyelenggara pembangunan satuan rumah susun mengajukan perijinan, yang meliputi ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan dan ijin layak huni. *Kedua, aspek penguasaan tanah*, merupakan titik *decision*. aspek penguasaan tanah dapat dibuktikan dengan akta pemisahan dan perhimpunan penghuni. *Ketiga, aspek sertifikasi tanah*, merupakan titik *product*. Pada aspek ini Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota memastikan persyaratan telah terpenuhi, seperti :

- 1) Sertifikat hak atas tanah;
- 2) Sertifikat laik fungsi
- 3) Warkah lain;
- 4) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 5) Adanya akta pemisahan Pertelaan

b. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka dilakukan

penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Apabila ketiga aspek di atas terpenuhi maka terdapat kepastian hukum dan konsekwensinya pemilik atau konsumen sebagai pemilik satuan rumah susun mendapat perlindungan hukum dari aspek kepemilikan. Dari aspek perjanjian (perdata) dan pidana, apabila konsumen dirugikan terhadap perbuatan pengembang atau pelaku usaha maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan dan pemukiman yang telah dirugikan adalah dengan jalan memperkarakan (menggugat) pengembang melalui pengadilan atau mengadukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) serta mengajukan tuntutan pidana berdasarkan Pasal 383 KUHPidana. Selain itu Pasal 1320, 1321, 1365, 1338 juga merupakan bentuk perlindungan terhadap konsumen pemilik satuan rumah susun.

REKOMENDASI

- a. Pemilik rumah susun, notaris, Pemerintah Daerah sebagai Pem-

bina, baik di tingkat Daerah maupun nasional, pelaku pembangunan rumah susun, pengelola rumah susun, perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS), juga menteri yang menyelenggarakan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan pemukiman hendaknya bisa bersinergi melakukan tindakan yang menjadi wewenangnya masing-masing agar tidak timbul akibat yang merugikan para penghuni maupun pemilik rumah susun/konsumen rumah susun.

- b. Konsep kepastian hukum yang terdiri dari *aspek perijinan*, *aspek penguasaan tanah* dan *aspek sertifikasi tanah* dapat menjadi acuan bagi pemerintah dan masyarakat (pengelola pembangunan satuan rumah susun) dalam rangka menciptakan birokrasi pertanahan yang baik dalam pengurusan sertifikasi tanah satuan rumah susun, dengan adanya birokrasi yang baik maka dapat membentuk iklim investasi yang baik pula.

c. Hukum harus dapat membahagiakan semua orang/masyarakat, bukan hanya membahagiakan orang per-orang atau pelaku pembangunan rumah susun saja tetapi juga bagi penghuni maupun pemilik rumah susun/konsumen rumah susun sebab bila hukum hanya membahagiakan orang perorang saja akan menyebabkan hukum dijadikan sebagai alat kepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Hutagalung S, Arie, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998
- Hamzah, Andi dan I Wayan Suandra, B.A Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Kallo, Erwin, *Panduan Hukum Untuk Pemilik / Penghuni Rumah Susun*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo, 2009
- Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayu Media, Malang, 2004
- Komaruddin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI, Rakasindo, Jakarta, 1997
- Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka LP3S Indonesia, cet.3, Jakarta, 2006
- Martono, Nanang, *Sosiologi Perubahan Sosial, Prespektif Klasik, Modern, Posmodern dan Poskolonial*, RajaGrafindo Persada, Cet. 2, Jakarta, 2002.
- Prasetyo, Teguh, *Hukum dan Sistem Hukum berdasarkan Pancasila*, Media Perkasa, cet. 1. Yogyakarta, 2013
- Rahardjo, Satjipto, *Hukum, Masyarakat & Pembangunan*, Alumni, Bandung, 1980
- , *Penegakan Hukum Progresif*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2010
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Soekanto, Soeryono, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983.
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Jakarta, 2002
- Soepiadhy, Soetanto, *Kepastian Hukum*, Surabaya Pagi, Rabu, 4 April 2012
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Terjemahan. Wacana Intelektual Press, Jakarta, 2008
- Utrecht, E, dalam Sudiman Sidabukke, *Kepastian Hukum Perolehan Hak atas Tanah bagi*

Investor, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Brawijaya, Malang, 2007

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Ketetapan MPR Nomor XVII/MPR/1998 Tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta

Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Wonorejo, Penjaringan-sari II, Randu, Tanah Merah Tahap I, Penjaringan-sari III Pandugo, Pesapen dan Jambangan di Kota Surabaya

Internet :

[www/http:Surabayakita.com/index.php? 3.000 KK Warga Surabaya Tunggu Jatah Rumah Susun,](http://www.surabayakita.com/index.php?3.000_KK_Warga_Surabaya_Tunggu_Jatah_Rumah_Susun) Kamis, 12 Januari 2012

www.usu.ac.id. R. Lisa Suryani dan Amy Marisa, "Aspek-aspek yang mempengaruhi Masalah Permukiman di perkotaan", diunduh pada tanggal 23 Maret 2012

<http://rahmiarrahman.blogspot.com/2012/11/aspek-aspek-dalam-pembangunan-rumah.html>, diunduh pada tanggal 15 April 2015

<http://diashinta.blogspot.com/2010/06/artikel-tentang-rumah-susun.html>, diunduh Rabu, 15 April 2015

Jurnal, Makalah :

Bungaran Hutapea, *Sejarah Perkembangan Human Right Dahulu sampai Sekarang*, Jurnal HAM Nomor 2, September 2005, Badan

- Litbang Hukum dan HAM
Depkumham, 2005
- Hasan, Tandyo, *Pembelian Satuan Rumah Susun Melalui Ikatan Jual Beli*, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional 2014 dalam Rangka Dies Natalis Universitas Airlangga “Pembangunan Rumah Susun (Prospek, Problem, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum)” pada tanggal 26 November 2014
- Muliawan, Jarot W, *Solusi Kepemilikan Satuan Rumah Susun yang Berkepastian Hukum*, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional 2014 dalam Rangka Dies Natalis Universitas Airlangga “Pembangunan Rumah Susun (Prospek, Problem, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum)” pada tanggal 26 November 2014
- Sodiki, Achmad, *Perlindungan Hukum dalam Pemilikan Satuan Rumah Susun*, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional 2014 dalam Rangka Dies Natalis Universitas Airlangga “Pembangunan Rumah Susun (Prospek, Problem, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum)” pada tanggal 26 November 2014

