

TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN UNIT APARTEMEN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN¹
Oleh: Sindy Bella²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana status kepemilikan unit apartemen menurut undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 dan bagaimana pertanggung jawaban hukum mengenai jual beli dan status kepemilikan unit apartemen yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Kepemilikan unit Apartemen merupakan kepemilikan yang bersifat perseorangan yang terpisah dari hak bersama, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Kepemilikan Apartemen dapat diperoleh melalui jual beli yang dibuktikan dengan PPJB ataupun AJB, juga melalui sewa-beli (Jual beli angsuran). Berdasarkan tata Hukum Indonesia sekarang yang mendasar pada azas pemisahan horizontal (pemisahan mendatar) memungkinkan bahwa unit apartemen itu dapat dimiliki secara individual dan terpisah dari bagian gedung yang lain. Dapat merupakan hak milik yang berdiri sendiri, sehingga dapat dijual, diwariskan, ditukar, dihadikan dan dibebani hak hipotik. Unit apartemen demikian menurut tata hukum adalah termasuk dalam pengertian benda yang dapat menjadi objek hak milik. 2. Proses pertanggung jawaban hukum mengacu pada permasalahan hukum yang menyangkut tanah dan bangunan biasanya melibatkan beberapa pihak yakni pemilik, pembeli, mediator, dan pemerintah dengan adanya upaya-upaya hukum yang berkaitan dengan status kepemilikan Apartemen dapat dilakukan melalui pengadilan (Perdata, Pidana, dan Tata Keusahaan) serta dapat dilakukan diluar pengadilan (Musyawarah, Mediasi dan Arbitrase).

Kata kunci: rumah susun; unit apartemen; jual beli;

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Roy R. Lembong, SH, MH; Marchel Maramis, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101073

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perjanjian jual beli apartemen ditemukan ada yang mempromosikan apartemen dengan penawaran perdana melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan seperti, izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta status kepemilikan tanah yang belum pasti dan untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli apartemen dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait perlunya ketegasan dalam menerapkan Hukum yang berlaku. Kepastian hak atas kepemilikan unit apartemen merupakan suatu hal yang sangat penting oleh karena ini merupakan legalitas kepemilikan yang sebagai dasar atau alas hak juga sebagai patokan penetapan besar kecilnya harga jual atas objek pajak (unit apartemen). Selain itu tak kalah pentingnya juga yaitu pada proses pratransaksi sebaiknya harus mengecek legalitas mulai dari pemberian ijin, kesesuaian fisik bangunan, serta bukti kepemilikan yang menjadi dasar jual beli dan kepemilikan atas apartemen.³

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana status kepemilikan unit apartemen menurut undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 ?
2. Bagaimana pertanggung jawaban hukum mengenai jual beli dan status kepemilikan unit apartemen?

C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *library research* atau penelitian kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Status Kepemilikan Unit Apartemen menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

Berdasarkan tata Hukum Indonesia sekarang yang mendasar pada asas pemisahan horizontal (pemisahan mendatar) memungkinkan bahwa unit apartemen itu dapat dimiliki secara

³ Harlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010. Hlm 110

individual dan terpisah dari bagian gedung yang lain. Dapat merupakan hak milik yang berdiri sendiri, sehingga dapat dijual, diwariskan, ditukar, dihadikan dan dibebani hak hipotik. Unit rumah susun/apartemen demikian menurut tata hukum kita sekarang adalah termasuk dalam pengertian benda yang dapat menjadi objek hak milik.⁴

Mengacu pada tujuan penyelenggaraan pembangunan apartemen/rumah susun pada pasal 3 huruf h yang menyatakan bahwa penyelenggaraan rumah susun/apartemen harus memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun/apartemen. Penyelenggaraan pembangunan merupakan Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun/apartemen, serta swadaya masyarakat.⁵ Bicara mengenai kepastian hukum ini sangat penting karena berkaitan langsung dengan legalitas suatu kepemilikan rumah susun/apartemen, untuk semua proses dari perencanaan pembangunan sampai dengan pengalihan hak harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berbicara mengenai kepastian hukum kepemilikan hak atas unit apartemen terlebih dahulu harus melihat status kepemilikan hak atas tanah, apakah dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah Negara, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan, ini menjadi unsur penting yang perlu diketahui oleh seseorang yang hendak melakukan transaksi yang berkaitan dengan apartemen. Undang-Undang Rumah susun dijelaskan mengenai pembangunan rumah susun diatas tanah hak lain yang disebutkan pasal 17 peraturan pemerintah RI No 4 Tahun 1988. Penafsirannya bahwa setiap subjek hukum dapat membangun apartemen/rumah susun di atas tanah yang mempunyai hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, serta dapat juga berupa hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelola.

⁴ Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta 1982, Halaman 109.

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Presiden Republik Indonesia Pasal 1 Ayat (1)

Sangat penting bagi calon penghuni apartemen untuk mengetahui alas hak atas tanah yang didirikan apartemen itu berstatus hak apa. Kalau tanah tersebut berstatus Hak Milik, maka harus dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik, kalau tanah tersebut berstatus Hak Guna Bangunan, maka harus memiliki sertifikat hak guna bangunan dan jika berstatus Hak Pengelolaan maka harus memiliki sertifikat Hak Pengelolaan. Hal ini sangat penting karena berdasarkan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Menyatakan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."⁶

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki rumah sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya baik melalui sewa maupun hak milik. Pada sarusun umum memperoleh kemudahan dari pemerintah yang hanya dimiliki oleh rakyat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan hanya dapat mengalihkan kepada pihak lain dalam hal pewarisan, perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, dari yang berwenang dan hanya dilakukan kepada badan pelaksana.⁷

Menurut pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa:

1. Penguasaan rumah susun umum/apartemen dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
2. Penguasaan rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa.
3. Penguasaan terhadap rumah susun Negara dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa, atau sewa-beli.
4. Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai,sewa, atau sewa-beli.

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1)

⁷ Muraini Suriansyah, *Op Cit*, Halaman 52

5. Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada Ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS. (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.
7. Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸

Penjelasan terhadap pasal 45 ayat (1) berkaitan dengan kepemilikan rumah susun umum yang biasa diselenggarakan oleh pemerintah dibawah kendali BUMN yang pada dasarnya dapat dimiliki dan disewakan yaitu dengan cara melakukan transaksi dengan cara jual beli atau sewa menyewa di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris. Hal ini dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli (AJB ataupun PPJB) dan surat perjanjian sewa menyewa. Seseorang yang memiliki sarusun dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun/apartemen.

Pada dasarnya jual beli atas apartemen dilaksanakan dengan pemesanan unit apartemen yang jelas mengenai ukuran bangunan, fasilitas, serta *finishing* pembangunannya, serta menandatangani dokumen-dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan pemesanan apartemen. Biasanya diawali dengan pengikatan perjanjian jual beli sebagai perjanjian awal yang jelas dengan status kepemilikan atas tanah, serta dokumen lainnya yang berkaitan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 Ayat (2) UURS. Selanjutnya oleh dan dihadapan Notaris akan dibuat AJB sebagai bukti sah Perjanjian Jual Beli yang merupakan dasar penerbitan SHM Sarusun oleh BPN setempat.

Syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi dalam rangka pembangunan rumah

susun/apartemen secara jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Presiden Republik Indonesia Pasal 30 yang menyatakan bahwa:

1. Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
2. Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut;
 - a. Sertifikat Hak atas Tanah;
 - b. Fatwah peruntukan Tanah;
 - c. Rencana tapak;
 - d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaanya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertical dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. Gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Sertifikat hak atas tanah dapat berupa sertifikat Hak Milik, sertifikat Hak Guna Bangunan, sertifikat Hak Pengelolaan, dan lain-lain. Sertifikat ini merupakan suatu syarat untuk mengajukan permohonan untuk ijin mendirikan bangunan dalam bentuk IMB yang merupakan perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah Kepala Pemilik Bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrative dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki izin mendirikan bangunan. IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat

⁸ Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama. Keterangan rencana kabupaten atau kota yaitu berupa peta situasi terukur (PST), keterangan rencana kota (KRK), rencana tata letak bangunan, pematokan, surat izin penunjukan penggunaan tanah (SIPPT), serta melengkapi dan menandatangani berkas lainnya yang berkaitan dengan permohonan izin tersebut. Gambar rencana bangunan merupakan gambar bangunan yang dibuat oleh konsultan perencanaan yang terdiri dari gambar arsitektur, hasil penyelidikan tanah, dan perencanaan struktur, serta hasil gambar desain instalasi dan mekanikal serta elektrik. Gambar rencana arsitektur sekurang-kurangnya memuat rencana tampak bangunan, denah bangunan, tampak bangunan, jalur evakuasi bencana, aksesibilitas bagi penyandang disabilitas. Perencanaan struktur bangunan gedung terdiri dari perhitungan struktur dan gambar rencana struktur. Perhitungan struktur dan gambar rencana struktur dipersyaratkan bagi kegiatan mendirikan bangunan. Gambar desain instalasi dan mekanikal serta elektrik. Gambar rencana dan perhitungan arus listrik kuat dan lemah, plumbing dan sanitasi, tata udara dan bangunan, transportasi dan bangunan. Selanjutnya Pasal 31 menjelaskan pula bahwa "penyelenggaraan pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing unit apartemen; bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proposionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam pasal 30.⁹

Penguasaan rumah susun umum dan rumah susun komersial dengan cara sewa dilakukan dengan perjanjian tertulis dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang atau bisa juga di bawah tangan namun harus dilegalisasi oleh Notaris/PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perjanjian tersebut harus didaftarkan pada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS). Selanjutnya akan diterbitkan sertifikat kepemilikan gedung bangunan satuan rumah susun (SKGBSRS). SKGB sarusun diterbitkan oleh instansi teknis

kabupaten/kota yang tugasnya mengawasi bidang bangunan gedung. Terkait dengan konsep tanah bersama dan benda bersama, kepemilikan SKGB ini sama dengan SHM sarusun, poin yang membedakan hanyalah alas hak atas tanah yang menjadi tempat dibangunnya unit rumah susun/apartemen. Ketentuan lebih lanjut berkenaan SHM Sarusun dan SKBG Sarusun serta tata cara penerbitannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan daerah. Biaya tinggal yang harus ditanggung oleh penghuni rumah susun/apartemen pada dasarnya terdiri dari biaya sewa atau sewa-beli beserta *surcharge*. Besarnya harga sewa atau sewa-beli dirumah susun sederhana bagi masyarakat berpendapatan rendah dipengaruhi oleh besarnya biaya produksi pada tahap pembangunannya. Disamping biaya produksi terdapat juga biaya operasional dan pemeliharaan (operasional dan *maintainance cost*) yang turut mempengaruhi besarnya *surcharge* dirumah susun sederhana.

Sistem kepemilikan rumah susun/apartemen sangat berbeda dengan kepemilikan rumah (*single house*) secara umum. Lazimnya kepemilikan rumah (*single house*) sifatnya tunggal sebagai hak milik, sedangkan rumah susun bukan sebagai hak milik melainkan hak kepemilikan atas rumah susun. Secara prinsip, pengertian hak milik dan hak kepemilikan yaitu hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan merupakan salah satu jenis Hak atas Tanah.¹⁰ Sedangkan hak atas rumah susun dikatakan sebagai hak kepemilikan. Pada pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menegaskan bahwa "Hak Kepemilikan atas sarusun merupakan Hak Milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama."¹¹

Melihat unsur-unsur dalam pengertian kepemilikan rumah susun tersebut diatas yaitu, Hak pemilikan atas apartemen merupakan kelembagaan hukum baru yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas apartemen yang meliputi, hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan unit

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Presiden Republik Indonesia Pasal 30-31

¹⁰ Muraini Suriansyah, *Op Cit*, Halaman 58

¹¹ Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

apartemen yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan apartemen. Hak bersama atas benda-benda, hak bersama atas tanah, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang secara fungsional tidak terpisahkan pengaturan dan pembinaan rumah susun/apartemen merupakan tanggung jawab dan wewenang pemerintah.¹² Hak milik atas satuan rumah susun/apartemen meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, untuk didiami sebagai tempat tinggal (hunian), dipakai dan dimanfaatkan untuk tempat usaha dan lain-lain; hak bersama atas bagian-bagian dan struktur rumah susun/apartemen beserta perlengkapannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 termasuk pula perlengkapan-perengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun/apartemen sesuai dengan penggunaannya, antara lain alat-alat pelayanan sentral dan khusus lainnya seperti instalasi tenaga listrik, lampu-lampu, gas, air panas dan dingin, instalasi air condition, pompa air, motor tenaga listrik, kipas angin, compressor, saluran-saluran pengantar (*ducting*) air condition, secara umum semua peralatan dan instalasi yang ada, yang dipergunakan untuk kepentingan umum. Hak bersama atas benda yang meliputi semua perlengkapan dan bangunan yang ada di atas tanah bersama, dan hak bersama atas tanah yang berstatus sebagai tanah bersama. Kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.¹³

Pasal 46 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dihitung berdasarkan NPP. Selanjutnya Pasal 47 (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun secara lebih detail menjelaskan mengenai bukti hak kepemilikan Apartemen/rumah susun:

- 1) Sebagai tanda bukti atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan

¹² Kasman Siburian, *Karya Ilmiah "Tinjauan Yuridis Terhadap Status Keberadaan Rumah Susun Berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun"*, Universitas HKBP Nommensen Fakultas Hukum Medan 2013

¹³ Penjelasan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun Republik Indonesia

hak pakai di atas tanah Negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan menerbitkan SHM sarusun.

- 2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- 3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun/apartemen bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- 4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten/Kota
- 5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁴

Selanjutnya Pasal 48 menegaskan mengenai bukti-bukti kepemilikan atas satuan rumah susun/apartemen sebagai berikut;

- 1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- 2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan dengan menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- 3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan

¹⁴ Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.

- 4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan.

SKBG sarusun hanya diberikan kepada pemilik rumah susun khusus atau rumah susun umum yang berdiri diatas tanah sewa atau diatas tanah milik Negara atau tanah wakaf. SKBG ini dapat dijadikan jaminan utang dengan fidusia ini sesuai dengan ketentuan pasal 1 Angka 2 UUF bahwa "Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 dan pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.

B. Bagaimana Pertanggung Jawaban Hukum terhadap Jual beli dan Status Kepemilikan Unit Apartemen

Dalam proses jual beli apartemen sebelum terjadi kesepakatan proses pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun secara angsuran dimulai dari adanya perjanjian pokok yaitu ikatan jual beli yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini adalah developer atau pengembang dan pembeli. Ikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual obyek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJT), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT. Saat terjadinya kesepakatan seorang penjual rumah susun dalam hal ini adalah developer,

dalam prakteknya biasa melakukan pemasaran Rumah Susun.

Sebelum rumah susun tersebut dibangun, maka apabila hal itu terjadi harus dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah terpenuhinya persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% dan hal yang diperjanjikan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa perjanjian baku yang dibuat dan dilaksanakan antara Developer dengan Bank haruslah memuat klausula baku yang memuat aturan dan ketentuan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat yang wajib dipenuhi oleh konsumen.¹⁵ Klausula ini bertujuan untuk melindungi pihak yang menggunakan suatu jasa tertentu. Dengan adanya perjanjian klausula kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui reputasi developer dan dari sisi legal, diharapkan bank terlindungi dengan adanya akibat dari kerjasama tersebut. Klausula yang dibuat oleh developer berbentuk formulir yang berisikan: (a) Pembayaran tagihan bank dalam salah satu syarat yang harus dipenuhi atau disetujui oleh nasabahnya, dalam hal ini konsumen; dan (b) Bahwa bank tidak bertanggung jawab atas kelalaian atau kealpaan dari bank sendiri atau pegawainya atau koresponden, sub agen lainnya, atau pegawai mereka.

Sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun/apartemen merupakan suatu permasalahan yang sangat erat dengan penguasaan atas suatu lahan atau tanah dan satuan rumah susun. Permasalahan ini merupakan suatu permasalahan yang butuh penanganan serius oleh badan peradilan bahkan juga lembaga atau badan-badan terkait lainnya. Untuk upaya penyelesaiannya tergantung posisi kasusnya. Untuk itu sengketa kepemilikan rumah susun berorientasi pada

¹⁵ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

sengketa yang berkaitan dengan keperdataan, ketatausahaan, dan juga masalah pidana.

Sebelum terjadi kesepakatan proses pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun secara angsuran dimulai dari adanya perjanjian pokok yaitu ikatan jual beli yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini adalah developer atau pengembang dan pembeli. Ikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual obyek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJT), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT. Saat terjadinya kesepakatan seorang penjual rumah susun dalam hal ini adalah developer, dalam prakteknya biasa melakukan pemasaran Rumah Susun sebelum rumah susun tersebut dibangun. Maka apabila hal itu terjadi harus dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah terpenuhinya persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum.

1. Perjanjian Developer dengan Bank

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa perjanjian baku yang dibuat dan dilaksanakan antara Developer dengan Bank haruslah memuat klausula baku yang memuat aturan dan ketentuan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat yang wajib dipenuhi oleh konsumen.

Klausula ini bertujuan untuk melindungi pihak yang menggunakan suatu jasa tertentu. Dengan adanya perjanjian klausula kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui reputasi developer dan dari sisi legal, diharapkan bank terlindungi

dengan adanya akibat dari kerjasama tersebut. Klausula yang dibuat oleh developer berbentuk formulir yang berisikan: (a) Pembayaran tagihan bank dalam salah satu syarat yang harus dipenuhi atau disetujui oleh nasabahnya, dalam hal ini konsumen; dan (b) Bahwa bank tidak bertanggung jawab atas kelalaian atau kealpaan dari bank sendiri atau

pegawainya atau koresponden, sub agen lainnya, atau pegawai mereka.

2. Perjanjian Developer dengan Konsumen

Adanya pencantuman klausula baku membuat posisi konsumen lemah, hal tersebut dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh developer dan konsumen dibuat secara sepihak dan hanya menguntungkan developer tanpa mempertimbangkan jaminan hak-hak konsumen seperti yang telah dituangkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Tahun 1999. Selain itu pembebanan tanggung jawab hanya dibebankan kepada konsumen. Sehingga, memberatkan konsumen untuk melakukan kewajibannya dalam pelunasan pembelian rumah susun tersebut. akan tetapi pemenuhan hak konsumen oleh developer telah diuraikan dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya konsumen dapat melakukan upaya hukum apabila hak nya merasa dirugikan oleh adanya klausula tersebut, yang dibuat oleh developer tersebut.

Perjanjian yang dibuat oleh konsumen dan developer berupa nota dan kwitansi yang berisikan:

- (a) Penjelasan proses pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak konsumen, secara angsuran atau pelunasan secara tunai;
- (b) Pemilihan bank oleh developer dan konsumen apabila pembayaran secara angsuran.

Perjanjian terjadi antara developer dengan konsumen, apabila konsumen menandatangani surat perjanjian pembelian kepemilikan rumah susun dengan developer dengan menandatangani surat perjanjian tersebut, maka pada saat itulah terjadi hubungan hukum antara developer dengan konsumen yang masing-masing harus melakukan hak dan kewajiban diantaranya pemindahan hak milik atas tanah rumah susun yang dilakukan melalui Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Perjanjian Bank dengan Konsumen

Bank yang dipilih oleh developer dan konsumen merupakan bank yang memberikan jasa pelunasan pembayaran rumah susun mewah atau apartement oleh konsumen kepada developer. Selanjutnya pihak bank

memberikan perjanjian kepada konsumen meliputi:

- (1) Tata cara pembayaran, pelunasan melalui angsuran;
- (2) Besaran nominal pembayaran; dan
- (3) Jangka waktu pembayaran yang telah ditetapkan dan disepakati bersama.

Selanjutnya, konsumen bertanggung jawab kepada bank bukan kepada developer. Apabila terjadi wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh konsumen ataupun pihak bank, maka keduanya berhak melakukan tindakan hukum sesuai dengan perjanjian yang mereka susun dan disepakati. Perjanjian yang dibuat oleh bank dengan konsumen berisikan tata cara pembayaran baik secara tunai maupun secara angsuran. dan jika konsumen menghendaki untuk membayar secara angsuran maka disepakati juga untuk memilih bank yang akan menangani KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut. Bila pembayaran dilakukan secara tunai oleh konsumen maka pembayaran diberikan langsung kepada developer tanpa melalui bank. Kesepakatan terjadi antara bank dengan developer apabila kedua belah pihak menandatangani surat atau akta jual beli, dengan kesanggupan membayar angsuran dan sebagainya. Akta jual beli, Sertifikat hak milik atas tanah masih dibawa oleh bank sebagai jaminan pembelian angsuran rumah susun sampai dengan konsumen membayar lunas atas pembelian rumah susun tersebut. Setelah terjadi kesepakatan maka akan dibuatlah akta jual beli yang disahkan oleh PPAT. Sehingga timbulah hubungan hukum antara konsumen dengan developer maupun konsumen dengan bank. Yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban yang harus ditaati oleh para pihak dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut.

Untuk mekanisme penyelesaian sengketa rumah susun/apartemen dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Mengajukan gugatan ke Peradilan Umum (Perdata)

Dalam hukum acara perdata dikenal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal

1356 KUHPerdata mengakomodasi ketentuan tersebut; bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikannya. Dan dalam hubungan kontraktual, apabila kontrak tersebut tidak dilaksanakan atau tidak melaksanakan prestasi, maka seseorang yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut. Tidak melaksanakan prestasi atau wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.¹⁶

2. Upaya Hukum Secara Administrasi

Selain permasalahan yang terjadi dalam lingkup hukum keperdataan, juga dapat muncul sengketa yang timbul oleh karena masalah administrasi. Biasanya masalah administrasi muncul dikarenakan cacat dokumen administrasinya.

Kepemilikan Rumah susun/Apartemen dibuktikan dengan semua dokumen-dokumen resmi dan dokumen penunjang yang legal. Sehingga apabila seorang pemilik rumah susun harus memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik satuan apartemen yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara, serta hak guna bangunan tau hak pakai di atas tanah hak pengelola.

Dalam pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sanksi administratif dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelola rumah susun/apartemen;
- e. Pengenaan denda administratif;
- f. Pencabutan IMB;
- g. Pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. Pencabutan SHM atau SKBG sarusun;
- i. Perintah pembongkaran bangunan rumah susun/apartemen; atau
- j. Pencabutan izin usaha¹⁷

¹⁶ Titik Triwulan Tutik, *op cit*, Halaman 226

¹⁷ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pasal 108

Sanksi tersebut dapat dilaksanakan apabila terbukti dalam penyelenggaraan rumah susun/apartemen lalai atau sengaja melakukan maladministrasi.

3. Mengajukan Laporan ke Penyidik Kepolisian (Upaya Pidana)

Delik dalam bidang rumah susun/apartemen biasanya merupakan delik aduan, dimana ada aduan maka penyidik akan melakukan penyidikan. Seseorang yang merasa dirugikan berhak mengajukan laporan ke kepolisian atau penyidik, untuk kiranya dapat diperiksa atau diselidiki mengenai permasalahan ini. Proses pertama adalah melakukan penyidikan, dan dilakukan oleh penyidik bahkan juga penyidik pembantu/pegawai negeri sipil. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana Pasal 1 Ayat (2), menjelaskan bahwa "Penyelidikan adalah serangkaian tindakan penyelidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang ini untuk serta mengumpulkan bukti membuat terang tentang Tindak Pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangka".¹⁸

Mengenai Upaya Hukum Pidana terlebih dahulu perlu diketahui dan dipahami posisi kasusnya apakah termasuk dalam rana hukum perdata, pidana, atau ketatausahaan.

4. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan

a. Mediasi

Tujuan diaturnya penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah untuk melindungi hak keperdataan para pihak yang bersengketa dengan cepat dan efisien. Hal mana mengingat penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi cenderung membutuhkan waktu lama dan biaya yang relative tidak sedikit. Hal ini disebabkan proses penyelesaian sengketa lambat, biaya beracara di pengadilan mahal, pengadilan dianggap kurang responsif dalam penyelesaian perkara, sehingga putusan sering tidak mampu menyelesaikan masalah dan penumpukan perkara ditingkat Mahkamah Agung yang tidak terselesaikan. Dalam Perma No. 1 Tahun 2008, pengertian mediasi disebutkan pasal 1 butir 7, yaitu:

¹⁸ Lihat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana pasal 1 Ayat (2)

"Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator"¹⁹

b. Arbitrase (Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan)

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Selanjutnya disebut UU Arbitrase) terdapat berbagai pilihan penyelesaian diluar pengadilan yakni arbitrase dan juga mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa tersebut adalah penyelesaian berjenjang dimana dalam hal alternative penyelesaian sengketa tidak dapat menyelesaikan atau memutuskan, maka perkara pihak akan menempuh cara arbitrase baik melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *Ad-hoc*. Tetapi ketika para pihak telah memperjanjikan jalan penyelesaian melalui arbitrase, maka tertutup kesempatan untuk memilih jalan penyelesaian melalui pengadilan, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 3 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang berbunyi:

" Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase".²⁰

Menurut Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Arbitrase, dinyatakan bahwa "sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan Negeri"²¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepemilikan unit Apartemen merupakan kepemilikan yang bersifat perseorangan yang terpisah dari hak bersama, bagian

¹⁹ Lihat Perma Nomor 1 Tahun 2008, Pengertian Mediasi Pasal 1 Butir 7

²⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 3

²¹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 6

bersama, benda bersama dan tanah bersama. Kepemilikan Apartemen dapat diperoleh melalui jual beli yang dibuktikan dengan PPJB ataupun AJB, juga melalui sewa-beli (Jual beli angsuran). Berdasarkan tata Hukum Indonesia sekarang yang mendasar pada azas pemisahan horizontal (pemisahan mendatar) memungkinkan bahwa unit apartemen itu dapat dimiliki secara individual dan terpisah dari bagian gedung yang lain. Dapat merupakan hak milik yang berdiri sendiri, sehingga dapat dijual, diwariskan, ditukar, dihadikan dan dibebani hak hipotik. Unit apartemen demikian menurut tata hukum adalah termasuk dalam pengertian benda yang dapat menjadi objek hak milik.

2. Proses pertanggung jawaban hukum mengacu pada permasalahan hukum yang menyangkut tanah dan bangunan biasanya melibatkan beberapa pihak yakni pemilik, pembeli, mediator, dan pemerintah dengan adanya upaya-upaya hukum yang berkaitan dengan status kepemilikan Apartemen dapat dilakukan melalui pengadilan (Perdata, Pidana, dan Tata Keusahaan) serta dapat dilakukan diluar pengadilan (Musyawarah, Mediasi dan Arbitrase).

B. Saran

Proses penyelenggaraan, Jual Beli Apartemen harus menjadi perhatian yang serius bagi pemerintah dan masyarakat dengan melihat banyaknya kasus-kasus yang terjadi saat ini. Kepastian Hukum sangat diperlukan karena hal tersebut merupakan dasar kepemilikan Apartemen serta dapat menjamin keamanan dan kenyamanan rakyat. Bagi penyelenggara curang juga kiranya dari pihak penegak hukum dapat menindak lanjuti sesuai dengan aturan yang berlaku, serta lebih tegas lagi dalam menangani kasus seperti ini melihat semakin banyak penyelenggara apartemen yang tidak bertanggung jawab dan bagi para pembeli kiranya lebih hati-hati lagi dalam melakukan transaksi jual beli terutama mengenai legalitas kepemilikan apartemen agar bermanfaat dan tidak dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum perikatan*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti,)
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika
- Anita Rachmawati, 2012, *“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen di Kota Surabaya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”*, Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1983, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta FH UII
- Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tanah dan Bangunan*, Jakarta, Raih Asa Sukses
- Handri Rahardjo, 2010, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika
- Hartono Andy, 2015, *Hukum Pertanahan*, , Surabaya , Laksbang Justitia
- Harlien Budiono, 1998 *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- J. Satrio, 1995, *Perikatan lahir dari Perjanjian*, Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Komar Andasasmita, 1986, *Hukum Apartemen Rumah Susun*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Jakarta, PT Raja Gafindo Persada, Jakarta
- Kasman Siburian, 2013, *Karya Ilmiah “Tinjauan Yuridis Terhadap Status Keberadaan Rumah Susun Berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun”*, Medan, Universitas HKBP Nommensen Fakultas Hukum
- Lilik Mulyadi, 2010 *“Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja”*, Palangkaraya, Laksbag Grafika
- Murhaini Suriansyah, 2015, *Hukum Rumah Susun’*, Palangkaraya Laksbag Grafika
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, , Bandung , Citra Aditya Bakti
- R. Subekti, 1983, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta Praditya Paramita
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia

- Salim H.S. 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta Sinar Grafika
- Subekti, 1990 *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta PT Intermedia
- Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ctk. Tiga puluh Sembilan, Jakarta PT. dnya Paramita
- Sri Soedewi Masjchun Sofyan, 1982, *Hukum Bangunan*, Yogyakarta Liberty
- Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta Prestasi Pustaka Publisher