

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS
SATUAN RUMAH SUSUN TANPA SERTIFIKAT
(STUDI KASUS APARTEMEN CASA GRANDE RESIDENCE)**

***Legal Protection For The Owner Of The Right To Apartment Units Without a
Certificate***

(Case Study Of The Casa Grande Residence Apartment)

Zana Zerlina

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jl. RS Fatmawati, No. 1 Pondok Labu, Jakarta Selatan
Email: zanazerlina@upnvj.ac.id

Abstrak

PT. Elite Prima Utama adalah pengembang Apartemen Casa Grande Residence. Antara PT. Elite Prima Utama dengan Alia Febyani telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Casa Grande Residence. Namun sejak Serah Terima Apartemen hingga saat ini belum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan mendapatkan Sertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pelindungan hukum terhadap pemilik hak atas satuan rumah susun tanpa sertifikat serta untuk mengetahui Proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun tanpa sertifikat. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis-normatif dengan menelaah bahan sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang atas tidak diterbitkannya Sertifikat, adapun perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun adalah : 1.) KUHPer, 2.) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun 3.) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya, Proses peralihan jual beli satuan rumah susun tanpa sertifikat adalah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikatan sementara sebelum pembuatan akta jual beli dan menjadi pedoman bagi para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun, Tanpa Sertifikat.

Abstract

PT. Elite Prima Utama, the developer of the Casa Grande Residence Apartment, has signed a Sale and Purchase Agreement with Alia Febyani for an apartment unit. However, the Sale and Purchase Deed has not been signed, so there is no certificate. This study aims to determine legal protections and to find out the process of transferring property rights to an apartment unit without a certificate. This paper uses juridical-normative research by examining secondary materials. Results of the research conclude, regarding the certificate that has not been issued due to the developer's illegal acts, the legal protection for the apartment unit owner is: 1.) Indonesian Civil Code, 2.) Law No. 20 of 2011 concerning Flats 3.) Law No.8 of 1999 concerning Consumer Protection. Transferring the sale and purchase of flats without certificates uses Sale and Purchase Agreement as a temporary binding prior to the making of the sale and purchase deed.

Keywords: *Legal Protection, Owner of Rights to Apartment Units, Without a Certificate.*

A. Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup padat. Sejak awal terbentuknya pemerintahan Republik Indonesia, pemerintah telah bertekad untuk mensejahterakan rakyatnya, terutama dalam pemenuhan kebutuhannya. Menjalani kehidupannya tersebut, manusia membutuhkan berbagai jenis dan macam barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Ada 3 (tiga) macam kebutuhan manusia, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan manusia yang benar-benar sangat dibutuhkan adalah kebutuhan akan sandang, pangan dan papan atau biasa disebut dengan kebutuhan primer. Papan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang paling utama yaitu membuat tempat tinggal. Setiap manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok yang harus dihadapi, oleh karenanya tanah sebagai tempat berpijak bagi manusia merupakan kebutuhan hidup yang tidak bisa dipungkiri.¹

Perumahan dan permukiman atas hunian rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.² Perumahan dan permukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia. Perumahan dan permukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.³ Kebutuhan tersebut wajib dihormati, dilindungi, ditegakan, dan dimajukan oleh pemerintah.⁴ Selanjutnya mengenai hal ini diatur pula lebih lanjut dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut Undang-Undang HAM)

¹ Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, (Jakarta : Restu Agung, 2010), hlm. 1

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 77

³ *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 28 Ayat 1.

⁴ Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press, 2010), hlm. 12.

yang mengatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.⁵

Hal itu berarti bahwa memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat, adalah merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia. Pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.⁶ Sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa “Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”.⁷ Menyadari kenyataan tersebut, perlu kiranya dikembangkan suatu konsep Pembangunan Perumahan yang dapat dihuni secara bersama-sama dalam suatu bangunan bertingkat, yang dibagi-bagi atas bagian-bagian secara terpisah, baik vertikal atau horizontal untuk masing-masing penghuni.⁸ Menurut Arie Sukanti Hutagalung bahwa dengan demikian dikota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang terutama sepenuhnya pada pembangunan Rumah Susun.

Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpendudukan padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Pengertian rumah susun bermacam-macam, rumah susun disebut juga *Flat/Apartemen/Condominium*. Di Indonesia dipergunakan berbagai istilah seperti rumah susun, *strata title*, *apartemen*, *flat*, *condominium* namun dalam bahasa hukumnya disebut rumah susun, karena mengacu pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.⁹ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa “Rumah

⁵ Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886), Pasal 40.

⁶ Galih Husain Fauzi, Ermanto Fahamsyah “Perlindungan Terhadap Konsumen Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun” *Jurnal Hukum Adigama: Vol. 1, No. 2 (2018)*

⁷ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 1

⁸ Putri Nurwulan Sarri, “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST)” (Jakarta : Universitas Esa Unggul, 2016) 2

⁹ J. Andy Hartanto, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2, No. 1, Juni 2013

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”.¹⁰

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.¹¹ Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan. Maka perlu ada pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup, sehingga kehidupan tidak menjadi sesuatu yang statis. Penguasaan atas rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu secara pembelian maupun sewa, pada saat ini perusahaan pembangunan dan permukiman memberikan berbagai macam kemudahan untuk dapat memiliki rumah susun, pembelian atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai ataupun dengan cicilan.¹²

PT. Elite Prima Utama adalah pengembang Apartemen Casa Grande Residence yang terletak di Jalan Casablanca Raya Kav. 88, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan. Antara PT. Elite Prima Utama dengan Alia Febyani telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 2 (dua) Unit Apartemen Casa Grande Residence. Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit yang diterbitkan PT. BANK CIMB NIAGA. Pada tanggal 27 September 2012, pengembang telah mengirim surat kepada PT. BANK CIMB NIAGA yang menjelaskan bahwa pengembang akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya 36 bulan sejak serah terima unit Apartemen. Namun hingga saat ini terhitung sejak 2012 dibelinya apartemen, penghuni tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pengembang kapan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan mendapatkan Sertifikat. Dengan tidak adanya Sertifikat Hak Milik atas

¹⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1

¹¹ Arie S. Hutagalung, *Kondominium : permasalahannya*, Edisi Revisi, Cet. 1, (Jakarta : Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2007), Hlm: 77

¹² Mulyani Oktavia, “*Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City)*” (Bekasi : Universitas Presiden, 2018) 5

Satuan Rumah Susun menimbulkan kerugian kepada penghuni. Dimana penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan unit Apartemen yang dibeli.

Menurut Pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak (Apartemen) dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPperdata, antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun, peralihan haknya dilakukan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah maupun hak milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang dalam hal ini berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).¹³

Tetapi pada kenyataannya pihak pengembang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya yang berdampak pada pihak penghuni yang tidak menerima haknya berupa SHMSRS yang seharusnya sudah diberikan pada saat serah-terima unit apartemen. Sehingga proses peralihan (jual beli) hak milik atas satuan rumah susun yang tidak ada sertifikat memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi.¹⁴ Bertumpu pada latar belakang masalah tersebut, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut : Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas satuan rumah susun tanpa sertifikat? Serta bagaimana proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun tanpa sertifikat?

B. Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*juridic normatif*); Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Sumber data yang digunakan penulis dalam hukum normatif adalah data sekunder, yang terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum:

1. Bahan Hukum Primer

a. KUHPperdata;

¹³ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti, "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)" Adil : Jurnal Hukum, Vol. 11, No.1 (2020)

¹⁴ Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat" Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, Juni 2018

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 - d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
 - e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum pendukung bahan hukum primer yang diperoleh dari hasil studi pustaka (library research) yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi.¹⁵ Antara lain: buku-buku hukum, jurnal terkait dan skripsi yang dijadikan referensi terkait dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Seperti : kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Peraturan Perundang-undangan dan Studi Kasus. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan didasarkan pada analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. Dalam analisis bahan hukum, langkah pertama adalah menelusuri semua hasil penelitian yang diperoleh dari bahan-bahan hukum. Selanjutnya dibahas dengan menyusun konsep-konsep, azas- azas/prinsip-prinsip dan ketentuan- ketentuan hukum yang berkaitan dengan pengaturan perjanjian yang dilarang. Penulis menggunakan penalaran induktif untuk menghasilkan konsep, baik berupa definisi, deskriptif maupun klasifikasi sebagai hasil penelitian dan melakukan interpretasi peraturan hukum.

C. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat

¹⁵ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 54.

Sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun menurut pasal 47 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 angka (11) UU No. 20 Tahun 2011 adalah: tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.¹⁶

Kepemilikan atas satuan rumah susun dikenal dengan konsep kepemilikan *Strata Title*. *Strata Title* adalah terminologi Barat populer tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun. *Strata Title* merupakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimana sebagai pemegang hak, seseorang berhak pula atas sebagian (proporsi) bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama. Hak (kepemilikan) atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama tidak menunjuk kepada bagian atau lokasi tertentu, tetapi dalam bentuk proporsi atau presentase kepemilikan.¹⁷ *Strata Title* sebagai hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada pemilik unit Apartemen agar kepemilikannya dilindungi di mata hukum. Dengan *Strata Title* yang terdaftar dalam bentuk Sertifikat hak Milik atas satuan rumah susun tentunya pemiliknya dapat memanfaatkan untuk keperluan lain.

Konsep kepemilikan antara hak milik pada rumah biasa (*landed house*) berbeda dengan *Strata Title*, yaitu bahwa apabila seseorang membeli rumah biasa pada perumahan (*landed house*), kepemilikannya biasanya berupa Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Kepemilikan SHM berdasarkan UUPA sangat kuat dan bersifat selamanya yang kepemilikannya meliputi bangunan di atas tanah, tanah di halaman rumah, tanah yang berada di bawahnya serta apa yang ada di atas bangunan. Adapun apabila seseorang membeli Apartemen atau satuan rumah susun, maka sertifikat miliknya bukan SHM seperti rumah biasa namun konsep kepemilikannya *Strata Title*. Kepemilikan *Strata Title* atas Apartemen atau rumah susun hanya atas bangunan unit Apartemen/rumah susun tersebut saja dan tidak termasuk atas seluruh bangunan Apartemen yang di luar unit yang seseorang beli, tidak

¹⁶ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 11.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Cet. Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, November 2010), hlm. 142.

termasuk tanah di dalam lingkungan Apartemen dan apa yang ada di bawahnya serta apa yang ada di atasnya.¹⁸

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Kepada pemilik satuan rumah susun diterbitkan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yang terdiri atas :¹⁹

- a. Salinan Buku Tanah Dan Surat Ukur Atas Hak Tanah Bersama Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;
- b. Gambar Denah Lantai Pada Tingkat Rumah Susun Bersangkutan Yang Menunjukkan Sarusun Yang Dimiliki; dan
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan lahir sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Tujuan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun.²⁰ Namun dalam prakteknya, permasalahan yang terjadi bahwa perusahaan pengembang dari rumah susun seringkali melakukan tindakan yang melanggar hukum misalnya tidak memberikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS). Akibatnya proses peralihan (jual beli) hak milik atas satuan rumah susun yang tidak ada sertifikat memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Adanya perlindungan hukum terhadap pemilik Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sangat diperlukan karena banyak pengembang yang hanya mementingkan aspek keuntungan semata bagi perusahaan pengembang.

Pada kasus Apartemen Casa Grande Residence dimana PT. Elite Prima Utama (EPH) yang merupakan pengembang Apartemen Casa Grande Residence yang terletak di Jalan Casablanca Raya Kav. 88, Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan.

¹⁸ Ibid., hlm. 146.

¹⁹ Dhaniswara K, Harjono. *Hukum Properti*. (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hlm. 199

²⁰ Ibid., hlm. 211.

Antara PT. Elite Prima Utama selaku pengembang dengan Alia Febyani telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Lantai 17 Unit 11 Type NO Tertanggal 27 September 2012 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Lantai 22 Unit 09 Type NQ Tertanggal 20 Maret 2014. Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana oleh penghuni dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit yang diterbitkan PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., yang mana antara penghuni dan PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., telah menandatangani Perjanjian Kredit Perihal Pemberian Fasilitas Kredit untuk pembelian 2 (dua) unit Apartemen tersebut. Dan pada tanggal 27 September 2012, pengembang telah mengirim surat kepada PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., yang menjelaskan bahwa pengembang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit apartemen yang dibeli selambat-lambatnya selesai 36 (tiga puluh enam) bulan sejak serah terima unit apartemen.

Namun sampai saat ini terhitung sejak 2012 dibelinya apartemen tersebut, penghuni tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pengembang kapan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli untuk menentukan perkiraan jangka waktu mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit apartemen yang dibeli. Dengan tidak memberikan kepastian hukum mengenai proses penandatanganan AJB serta tidak memberikan informasi yang pasti dan jelas serta janji yang tidak pasti/tidak sesuai pada saat promosi atas unit-unit apartemen yang dijual pengembang kepada penghuni telah menimbulkan kerugian berupa kerugian materiil dimana penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan unit Apartemen Casa Grande yang dibeli dengan tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dan kerugian immateriil bagi penghuni yang mana pihak pengembang tidak sesuai dengan janji tentang investasi yang menguntungkan.

Berikut merupakan bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun :

a. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pada kasus pembelian unit Apartemen Casa Grande antara Alia Febyani dengan PT. Elite Prima Utama dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum secara luas tidak hanya pada saat melanggar Undang-undang, namun juga meliputi: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subyektif orang

lain, bertentangan dengan kesucilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Secara prinsip dalam KUHPerdara pasal 1365 dinyatakan bahwa “*setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian*”, kemudian pasal 1366 “*Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya*”.

Dari ketentuan pasal 1365 KUHPer ini, dapat diketahui bahwa suatu perbuatan melawan hukum baru dapat dituntut penggantian kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :²¹

1) Unsur pertama; adanya suatu perbuatan

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).²² Dalam hal pihak pengembang tidak memberikan informasi kepada penghuni mengenai penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), berarti disini ada perbuatan, yaitu perbuatan dalam arti pasif, artinya pihak pengembang yang tidak berbuat sesuatu.

Dimana pihak pengembang tidak melakukan sesuatu yang diwajibkan oleh undang-undang, sebagaimana kepemilikan atas sarusun dijelaskan pada Pasal 47 ayat (1) Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, “Sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun”. Subjek dari hak milik atas satuan rumah susun ialah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, sebagaimana tercantum pada Pasal 47 ayat (2) Undang-undang No. 20 Tahun 2011, “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”.²³

2) Unsur kedua; perbuatan tersebut melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

²¹ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-2, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hlm. 304

²² MA. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 13.

²³ *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011* tentang Rumah Susun, Pasal 47 ayat (2)

- a) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.²⁴

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang dimaksud hak orang lain disini adalah hak subjektif orang lain, yang diatur oleh undang-undang, dengan demikian yang dimaksud hak subjektif disini adalah terbatas pada sejumlah hak yang disebutkan dalam undang-undang saja.²⁵

Dalam hal pihak pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) terhitung sejak 2012 serah-terima pembelian unit Apartemen hingga saat ini. Maka ada perbuatan yang melanggar hak orang lain, yaitu hak atas pemilik satuan rumah susun yang tidak diterbitkan sertifikat sebab kewajiban pihak pengembang untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dimaksudkan untuk memberi perlindungan hukum bagi pemilik hak atas satuan rumah susun, artinya ada hak subjektif orang lain yang diatur dalam undang-undang.

Dalam pengertian yang kedua yaitu perbuatan yang melanggar kewajiban hukumnya sendiri, atau disebut juga melanggar kewajiban hukum si pelaku, tidak hanya berhadapan dengan norma yang bersifat “melarang” tetapi juga yang bersifat “memerintah (mewajibkan, mengharuskan).²⁶ Untuk pengertian yang kedua ini, pihak pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sehingga mengakibatkan penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan unit Apartemen yang dibeli dengan tidak adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Maka dapat dikatakan pihak pengembang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebab berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-undang No. 20 tahun 2011, Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

²⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2005), Hlm. 6

²⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993), Hlm. 168

²⁶ *Ibid*, hlm. 182

Untuk pengertian yang ketiga yaitu perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, jelas perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan sebab pihak pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas satuan rumah susun telah melanggar kesusilaan.

Pengertian yang keempat yaitu perbuatan melawan hukum berarti perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, juga tepat, karena kewajiban pihak pengembang untuk menerbitkan Sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan atas satuan rumah susun terkait dengan pergaulan pihak pengembang dalam masyarakat bahkan banyak pihak pengembang yang seringkali meremehkan untuk melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut. Bahkan pihak pengembang dengan sengaja untuk tidak melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan semata bagi perusahaan pengembang.

3) Unsur ketiga; adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :²⁷

1. Ada unsur kesengajaan
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*.

Perbuatan pihak pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat atas kepemilikan hak satuan rumah susun merupakan suatu perbuatan yang salah, karena pengembang itu baik sengaja tidak menerbitkan atau lalai untuk tidak menerbitkan, merupakan perbuatan yang melanggar Pasal 47 ayat (2) UURS, yang mewajibkan pihak pengembang untuk Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Perbuatan pihak pengembang yang tidak menerbitkan sertifikat pada kasus ini tidak termasuk perbuatan yang ada alasan pembenarnya, sebab yang termasuk alasan pembenar

²⁷ Munir Fuadi, *Op. Cit.* hlm. 13-14.

adalah (1) perbuatan itu dilakukan karena keadaan darurat, dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan tidak menerbitkan sertifikat bukan dilakukan karena keadaan darurat. (2) Perbuatan itu dilakukan karena pembelaan terpaksa. Perbuatan pihak pengembang tidak menerbitkan sertifikat bukan pembelaan terpaksa, karena tidak ada serangan yang mendadak yang melawan hukum, yang merupakan syarat untuk dapat dikatakan ada pembelaan terpaksa. (3) Perbuatan itu dilakukan karena ketentuan undang-undang. Perbuatan pihak pengembang tidak menerbitkan sertifikat tidak termasuk perbuatan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang, justru perbuatan tersebut tidak sesuai undang-undang atau tidak melaksanakan ketentuan undang-undang, karena undang-undang memerintahkan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 47 ayat (2) UURS. (4) Perintah Jabatan. Perbuatan pihak pengembang yang tidak menerbitkan sertifikat bukan merupakan perbuatan yang dilakukan karena adanya perintah pejabat. Perbuatan pihak pengembang tidak menerbitkan Sertifikat, tidak termasuk perbuatan yang ada alasan pemaaf karena disini tidak ada keadaan memaksa (*overmacht*) yang timbul yang menyebabkan pengembang melakukan perbuatan itu.

Jadi untuk unsur yang ke tiga ini yaitu adanya kesalahan dalam arti adanya kesengajaan atau karena sebuah kelalaian dimana perbuatan yang telah dilakukan tersebut, tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, maka perbuatan pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat melanggar ketentuan Pasal 47 ayat (2) UURS dimana penghuni telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak dengan melakukan administratif pembelian sejak serah-terima unit Apartemen tersebut, sehingga tidak ada unsur pembeda dan pemaaf dan dapat dikatakan memenuhi unsur yang ketiga.

4) Unsur keempat; adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian dengan wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.²⁸ Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan

²⁸ Habibul Umam Taquiuddin, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Perdata" <http://indonesiasociety.lawyer/perbuatan-melawan-hukum-dalam-perspektif-hukum-perdata/>, diakses tanggal 2 November 2020, Pukul 15.30 WIB

uang).²⁹ Dalam hal pihak pengembang tidak menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun tentu terdapat kerugian yang ditimbulkan, dimana penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan beberapa unit Apartemen yang dibeli tanpa adanya Sertifikat. Akibat tidak diterbitkannya Sertifikat penghuni mengalami kerugian materiil yang secara nyata terjadi pada saat proses penjualan unit Apartemen yang terjual dengan harga jauh di bawah dari harga pada saat penghuni membeli dari pihak pengembang yang mana tidak sesuai dengan janji yang diberikan oleh pengembang kepada penghuni tentang investasi yang menguntungkan.

5) Unsur kelima; adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku.³⁰ Hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat suatu perbuatan melawan hukum. Dalam menilai hubungan sebab akibat, ada 2 (dua) teori yaitu: teori hubungan faktual (*causation in fact*) dan teori penyebab kira-kira (*proxime cause*).³¹ Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanya merupakan masalah fakta atau apa yang telah terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

Pengembang yang tidak menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun menimbulkan kerugian bagi orang lain, yaitu penghuni Apartemen. Dimana penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan beberapa unit Apartemen yang dibeli tanpa adanya Akta Jual Beli, sebab tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pihak pengembang kapan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli untuk menentukan perkiraan jangka waktu mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

²⁹ P.N. H. Simanjuntak, *Op. Cit.* hlm. 304

³⁰ *Prihati Yuniarlin* “Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia” *Jurnal Media Hukum*, Vol. 19 No. 1 (2012)

³¹ Munir Fuadi, *Op. Cit.* hlm. 13-14.

(SHMSRS) atas unit Apartemen yang dibeli. Sehingga ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan, bahwa akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, pasal 1365 KUHPer mengatur tentang kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya. Adapun tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum :

1. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan.
2. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan pada keadaan semula.
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum.
4. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.³²

Dalam hal ini penghuni mempunyai hak mengenai tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pengembang yaitu : Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan, bahwa tentang investasi yang menguntungkan sebagaimana dijanjikan oleh pihak pengembang tidak sesuai dan bahkan mengakibatkan penghuni mengalami kerugian materiil yang sangat besar yaitu Rp. 1.095.000.000,- (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah) dan selain kerugian materiil, akibat dari Perbuatan Melawan Hukum penghuni juga telah menyebabkan kerugian immateriil bagi penghuni yaitu dengan menaruh investasi dalam bentuk deposito atas uang sebesar Rp. 3.095.000.000,- maka dengan bunga 6% (enam persen) per tahun, penghuni akan mendapat keuntungan bunga sebesar Rp. 185.700.000,- per tahun, sehingga total dalam 6 tahun akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 1.114.200.000,- secara beban psikologis akibat terperdaya oleh iklan dan/atau promosi investasi apartemen pada saat pihak pengembang mempromosikan penjualan apartemen, tetapi penghuni tidak mendapatkan informasi yang sebenarnya dari pihak pengembang tentang kapan waktu untuk penandatanganan Akta Jual Beli dan kepastian akan keuntungan investasi atas unit apartemen yang belum terjual juga mengakibatkan kerugian immateriil bagi penghuni sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Maka atas hal tersebut diatas pihak pembeli menghukum pengembang untuk membayar Kerugian Materiil yang diderita pembeli sebesar

³² Sri Redjeki Slamet, "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi" *Lex Journalica* Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013

Rp. 1.095.000.000,- (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp. 11.114.200.00,- (sebelas milyar seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah).

b. Ditinjau dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS)

1) Pasal 1 angka 10 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS)

Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Dan penguasaan terhadap satuan rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.³³

Perbedaan yang signifikan antara pembangunan rumah susun komersial dengan pembangunan rumah susun umum adalah diaturnya pembangunan rumah susun komersial untuk masyarakat berpenghasilan tinggi dan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus yang ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah.³⁴

Pada kasus Apartemen Casa Grande Residence dimana ada promosi dari pihak pengembang yang menjanjikan dan menawarkan investasi menguntungkan dengan membeli Apartemen Casa Grande Residence oleh pihak pengembang. Sehingga penghuni terperdaya oleh iklan dan/atau promosi investasi Apartemen yang ditawarkan oleh pihak pengembang pada saat pengembang mempromosikan penjualan Apartemen. Yang mana akan promosi penjualan Apartemen tersebut membuat penghuni pada akhirnya membeli 2 (dua) unit Apartemen dari pihak pengembang yang mana tujuan pembangunan Apartemen adalah mendapatkan keuntungan. Namun kenyataannya janji promosi tentang investasi menguntungkan yang ditawarkan kepada penghuni tidak sesuai, justru sebaliknya pihak penghuni mengalami kerugian berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Adapun kerugian materiil secara nyata dialami oleh penghuni terjadi saat proses penjualan unit Apartemen yang dijual jauh di bawah dari harga pada saat konsumen membeli dari pengembang. Dan kerugian immateriil secara beban psikologis akibat terperdaya oleh iklan dan/atau promosi investasi Apartemen pada saat pengembang mempromosikan penjualan Apartemen, pihak penghuni tidak mendapatkan akses informasi yang sebenarnya kapan penandatanganan Akta Jual Beli sampai saat ini.

³³ *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Pasal 1 angka 10.

³⁴ Fandy Japto "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun" *Premise Law Journal*, Vol. 1, 2014

Dengen demikian PT. Elite Prima Utama (Pakuwon Group) selaku pengembang telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Rumah Susun. Dan harus segera memberikan tuntutan ganti rugi berupa kerugian yang diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan.

2) Pasal 47 ayat (2) Undang- Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS)

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah³⁵

Dalam hal ini sebagaimana Pasal 47 ayat (2), maka penghuni yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Namun, pada kenyataannya yang terjadi pada Apartemen Casa Grande Residence pihak pengembang tidak kunjung memberikan Sertifikat padahal penghuni telah memenuhi syarat-syarat yang telah di tentukan oleh pihak pengembang.

Pihak penghuni Apartemen Casa Grande Residence telah melakukan pemenuhan administratif pembelian dengan menggunakan fasilitas kredit yang diterbitkan PT. Bank Cimb Niaga, Tbk, yang mana antara konsumen dan PT. Bank Cimb Niaga, Tbk. telah menandatangani Perjanjian Kredit Perihal Pemberian Fasilitas Kredit untuk pembelian 2 (dua) unit Apartemen. Penghuni selalu meminta agar sertifikat hak milik satuan rumah susun yang menjadi hak mereka untuk segera diberikan tetapi tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pihak pengembang kapan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli untuk menentukan perkiraan jangka waktu mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas unit Apartemen yang dibeli, yang ternyata kemudian PT. Bank Cimb Niaga, Tbk. memberitahukan bahwa pihak pengembang telah mengirimkan Surat Nomor 212/LGL/CGR-EPH/IX/2012 yang menyatakan pengembang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit apartemen selambat-lambatnya selesai 36 bulan sejak serah terima unit Apartemen. Namun hingga saat ini antara penghuni dan pengembang belum juga dilaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan menerbitkan Sertifikat.

³⁵ *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pasal 47 ayat (2)*

Bahkan berbagai teguran juga sudah dilakukan oleh penghuni yang telah meminta pihak pengembang melalui Surat Somasi Nomor 04-5/ARPM-Som/IV/2019 Tanggal 18 April 2019 dan Surat Somasi Nomor 04-9/ARPM-Som/IV/2019 Tanggal 29 April 2019, untuk segera mengklarifikasi terkait Surat Nomor 212/LGL/CGR-EPH/IX/2012 Tanggal 27 September 2012 yang pada pokoknya meminta penjelasan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang. Tetapi sampai pada saat ini penghuni Apartemen Casa Grande Residence tidak juga mendapatkan apa yang menjadi hak nya setelah mereka melakukan kewajibannya sebagai konsumen.

Dengen demikian PT. Elite Prima Utama (Pakuwon Group) selaku pengembang telah melanggar ketentuan Undang-Undang Rumah Susun pasal 47 ayat (2) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dan harus segera memberikan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepada Alia Febyani selaku penghuni Apartemen Casa Grande Residence yang telah memenuhi persyaratan yang diberikan.

c. Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

1) Pasal 3 angka 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen bertujuan untuk menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.³⁶

Setiap konsumen berhak mendapatkan kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dari pelaku usaha sesuai dengan apa perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Namun, kenyataannya yang terjadi pada Apartemen Casa Grande Residence bahwa pihak pengembang tidak memberikan informasi yang pasti dan jelas kepada penghuni sehingga mengakibatkan tidak ada kepastian hukum bagi pihak penghuni untuk melaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli. Dalam hal ini penghuni yang tidak mendapatkan informasi yang pasti dan jelas kapan akan melaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli sudah berupaya untuk menuntut hak mereka sebagai konsumen. Salah satu upaya yang telah penghuni lakukan misalnya konsumen telah meminta kepada pihak pengembang tetapi sampai pada saat ini pihak konsumen belum juga mendapatkan hak mereka.

³⁶ *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 3 ayat (4)*

Maka menurut penulis, Hal ini telah melanggar ketentuan dalam pasal 3 angka 4 Undang-undang perlindungan konsumen. Pelaku usaha dalam hal ini pengembang seharusnya sudah memberikan sertifikat hak milik satuan rumah susun yang telah dijanjikan sejak setelah konsumen melunasi kewajibannya yaitu membayar sesuai yang telah disepakati. Karena setiap pemilik apartemen wajib memiliki sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai bukti atas kepemilikan. Hal ini juga ditegaskan dalam Undang-undang rumah susun pasal 47 ayat (2) yang berisi “SHM sarusun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi sebagai syarat sebagai pemegang hak atas tanah”.

Pihak konsumen juga telah meminta kepada pengembang melalui Surat Somasi untuk segera memberi penjelasan penandatanganan Akta Jual Beli agar dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Tetapi sampai pada saat ini konsumen belum juga mendapatkan apa yang menjadi hak nya setelah mereka melakukan kewajibannya sebagai konsumen. Pihak pengembang seakan-akan tidak memperdulikan aturan-aturan yang berada dalam undang- undang perlindungan konsumen dan teguran yang telah diberikan oleh pihak konsumen.

2) Pasal 4 angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.³⁷

Setiap konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang diberikan oleh pelaku usaha. Namun yang terjadi pada Apartemen Casa Grande Residence bahwa pihak pengembang Apartemen bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini, dikarenakan pihak pengembang tidak secara benar dan jelas memberikan informasi mengenai pelaksanaan proses penandatanganan AJB untuk menentukan perkiraan jangka waktu mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit apartemen yang dibeli. Sejak awal menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Casa Grande Residence antara pihak penghuni dengan pihak pengembang Apartmen, pihak pengembang tidak pernah mendapatkan pemberitahuan apapun mengenai penandatanganan Akta Jual Beli unit apartemen, yang ternyata kemudian PT. Bank Cimb Niaga, Tbk memberitahukan bahwa pihak pengembang telah mengirim Surat Nomor:

³⁷ *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 angka 3*

212/LGL/CGR-EPH/IX/2012 yang menyatakan pihak pengembang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya selesai 36 bulan sejak serah terima unit apartemen.

Pihak pengembang juga tidak jujur dalam memberikan informasi atas pemecahan dan penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun atas unit apartemen yang seharusnya telah diterima pada tahun 2015 sebagaimana informasi dari pihak pengembang yang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan sertifikat selambat-lambatnya 36 bulan sejak serah terima unit apartemen. Padahal pihak konsumen sudah meminta sertifikat hak milik satuan rumah susun tersebut sejak awal menandatangani Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas unit apartemen. Dalam hal ini pihak pengembang sudah tidak jujur atas informasi mengenai kejelasan sertifikat hak milik satuan rumah susun yang diberikan kepada pihak konsumen.

Dengan demikian bahwa PT Elite Prima Utama selaku pengembang telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam pasal 4 angka 3 undang-undang perlindungan konsumen. dikarenakan, pihak pengembang tidak memberikan hak konsumen berupa informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai suatu barang dan/atau jasa.

3) Pasal 9 ayat (1) huruf k Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.³⁸

Pelaku usaha dalam hal ini PT. Elite Prima Utama selaku pihak pengembang Apartemen Casa Grande Residence dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti. Artinya, terhadap promosi/iklan yang dilakukan pengembang Apartemen Casa Grande Residence tentang investasi yang menguntungkan sebagaimana ditawarkan pada saat penjualan unit Apartemen kepada penghuni. Pihak pengembang tidak secara benar, dan/atau menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, karena pada saat penghuni sepakat untuk membeli unit Apartemen dengan mengharapkan investasi yang menguntungkan

³⁸ *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 9 ayat (1) huruf k*

tersebut pihak pengembang tidak pernah memberikan informasi yang pasti dan jelas serta janji yang tidak pasti/tidak sesuai pada saat promosi atas unit-unit apartemen yang dijual pengembang kepada penghuni.

Dan kenyataannya, penghuni menderita kerugian materiil secara nyata pada saat proses penjualan 1 (satu) unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 22 Unit 09 Type NQ yang dijual pada bulan Maret 2019 hanya terjual seharga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) jauh di bawah dari harga pada saat penghuni membeli dari pihak pengembang dengan harga Rp.3.095.000.000,- (tiga milyar sembilan puluh lima juta rupiah), yang mana tidak sesuai dengan janji yang diberikan oleh pihak pengembang kepada penghuni tentang investasi yang menguntungkan. Dimana apabila dengan menaruh investasi dalam bentuk deposito atas uang sebesar Rp. 3.095.000.000,- maka dengan bunga 6% (enam persen) / per tahun, penghuni akan mendapat keuntungan bunga sebesar Rp. 185.700.000,- (seratus delapan puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah)/per tahun, sehingga total dalam 6 (enam) tahun akan mendapatkan keuntungan bunga sebesar Rp. 1.114.200.000,- (satu milyar seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah). Tetapi penghuni justru mengalami kerugian materiil yang sangat besar yaitu Rp. 1.095.000.000,- (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah).

Dengan demikian bahwa PT Elite Prima Utama selaku pengembang telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam pasal 9 ayat (1) huruf k undang-undang perlindungan konsumen. dikarenakan, pihak pengembang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

B. Proses Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun terhadap rumah susunnya adalah berkaitan dengan peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain. Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria telah mengatur mengenai semua Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Sebagaimana dalam Pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. PPJB memuat kepastian mengenai:

1. Status kepemilikan tanah.
2. Kepemilikan IMB.
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
5. Hal yang diperjanjikan.³⁹

Terhadap pembangunan rumah susun yang telah dilaksanakan, maka dapat dilaksanakan ditandai dengan adanya sertifikat laik fungsi dan sertifikat hak milik satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Rumah susun komersial penguasaannya dapat dimiliki dengan jual beli atau sewa.⁴⁰

Pada kasus Apartemen Casa Grande Residence antara pengembang dan pembeli telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pembelian unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 17 Unit 11 Type NO Tertanggal 27 September 2012 yang di Waarmeking oleh Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H, Notaris di Jakarta Pusat, dengan Nomor 4.267/IX/2012/W dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembelian unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 22 Unit 09 Type NQ Tertanggal 20 Maret 2014 yang di Waarmeking oleh Buntario Tigrid, S.H., S.E., M.H, Notaris di Jakarta Pusat, dengan Nomor 5.580/III/2014/W. Namun hingga saat ini pembeli tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pihak pengembang kapan akan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) untuk menentukan perkiraan jangka waktu mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit Apartemen, dikarenakan perbuatan pengembang yang tidak memberikan kepastian hukum mengenai proses penandatanganan AJB, mengakibatkan pihak pembeli sangat sulit untuk

³⁹ Anda Setiawati, "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan Ppjb" Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum, Vol. 1 No 2 (2019)

⁴⁰ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Cetakan Kesatu November (Jakarta: Laksbang Grafika, 2015), hlm. 90

melakukan jual beli atau mengalihkan beberapa unit Apartemen Casa Grande Residence yang dibeli dengan tidak adanya AJB.

Jual beli menurut menurut KUHPerdara pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.⁴¹ Maka dari itu dalam perjanjian jual beli Rumah Susun, hubungan kontraktual antara pengembang dan pembeli secara normatif diatur dalam Pasal 42 Rumah Susun yang mengatur kewajiban dan syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang yaitu.⁴²

- (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.
- (3) 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 pengikat jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Pengikatan jual beli hak milik atas satuan Rumah Susun yang dilakukan pengembang selaku kreditor dan pihak pembeli atau user selaku debitor, tujuannya adalah agar kedua belah pihak mengikatkan diri untuk dalam perjanjian jual beli tersebut pembayarannya dilakukan secara bertahap hingga selesainya pembangunan dan pengalihan oleh pihak pertama kepada pihak kedua sampai dibuatnya perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris.⁴³

Mengenai pengalihan Rumah Susun, menurut Pasal 44 Undang-Undang Nomor 20

⁴¹ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan" Kertha Semaya, Vol. 8 No. 1 (2019).

⁴² *Ibid.*

⁴³ Ahmad Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kesembilan, (Jakarta : RajaGrafindo persada, 2015), hlm. 44

Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa:⁴⁴

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. SHM atas Sarusun atau SKBG (Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung) atau Sarusun.

Unsur –unsur jual beli Rumah Susun dilakukan oleh pihak pengembang dan pembeli. Penandatanganan akta jual beli (AJB) untuk setiap unit satuan Rumah Susun dilakukan di hadapan Notaris. Dalam proses jual beli tersebut juga dilibatkan pihak Badan Pertanahan Nasional atau kantor pertanahan. Hal ini terkait dengan penerbitan sertifikat hak atas sarusun dan proses balik nama satuan Rumah Susun oleh pihak kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk selanjutnya diserahkan kepada masing-masing pembeli.⁴⁵

Namun sejak 2012 serah terima unit Apartemen hingga saat ini antara pihak pengembang dan pihak pembeli belum dilaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli yang mengakibatkan tidak ada kepastian kapan akan dilakukan penerbitan sertifikat hak atas sarusun dan proses balik nama satuan Rumah Susun tersebut. Sehingga pembeli melakukan proses jual beli unit apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen yang dijadikan sebagai dasar jual beli. Maka penjual harus menawarkan properti di bawah harga pasar atau harga yang ditawarkan oleh pengembang.⁴⁶ Yang mana pada saat proses penjualan 1 (satu) Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 22 Unit 09 Type NQ milik penjual yang dijual pada bulan Maret 2019 hanya terjual seharga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) jauh di bawah dari harga pada saat penjual membeli dari pengembang dengan harga Rp. 3.095.000.000,- (tiga milyar sembilan puluh lima juta rupiah).

Dalam hal ini atas unit Apartemen Casa Grande Residence ketiadaan Akta Jual Beli disebabkan karena pengembang telah dengan sengaja tidak melakukan proses

⁴⁴ Rio Y. Pongantung, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”, *Lex Privatum* Vol. Vi/No. 10/Des/2018

⁴⁵ Urip santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan&Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: Kencana, Oktober 2017),Hlm. 177

⁴⁶ Lita Lia “Bolehkah Jual Apartemen dengan Dasar PPJB Apartemen Bukan AJB?” <https://blog.spacestock.com/ppjb-apartemen/>, diakses 07 November 2020, Pukul 19.56 WIB

penandatanganan sejak awal serah terima unit Apartemen. Maka proses peralihan jual beli unit Apartemen tanpa Akta Jual Beli dapat dilakukan dengan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bukti tanda kepemilikan yang sah, tetapi paling lemah. Sebab akta ini biasanya hanya dibuat dibawah tangan saja. Jadi bukan merupakan akta otentik. Namun, tetap bisa melakukan jual beli apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa Akta Jual Beli dengan aman karena ini hanya bersifat sementara.

Akan tetapi, ada beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum melakukan jual beli unit apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa Akta Jual Beli, di antaranya:⁴⁷

- PPJB yang dimiliki oleh penjual tersebut memang benar dan sah. Artinya, PPJB tersebut masih berlaku dan terdaftar pada developer yang bersangkutan.
- Mengenai isi PPJB tersebut. Apakah penjual apartemen memang telah memenuhi semua kewajibannya pada developer. Selain harga jual, biasanya ada juga biaya pengalihan PPJB sebesar 5 persen dari harga jual pertama yang dibayarkan kepada pihak developer.
- Mengenai biaya pengalihan ini akan dibebankan kepada siapa.
- Alangkah lebih baik jika seluruh pembayaran dilakukan secara bersamaan saat penandatanganan AJB di hadapan notaris atau PPAT.

Dalam demikian yang paling penting adalah memahami dengan baik isi dokumen perjanjian tersebut. Terhadap Apartemen Casa Grande Residence dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dibuat dihadapan notaris atau PPAT sehingga proses jual beli tetap sah dilakukan dengan PPJB tanpa AJB. Maka jika jual beli unit apartemen bukan dari pengembang secara langsung, pemilik pertama unit tersebut wajib meminta persetujuan pengembang terlebih dulu. Dan memastikan bahwa proses itu telah selesai dilakukan, termasuk soal pembayaran uang muka, cicilan awal, pajak, dan lain-lain jika memang apartemen dibeli secara kredit.

Meskipun pengembang yang membuat PPJB, pemerintah memiliki patokan tentang perjanjian ini. Sebagaimana Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 yang berisi tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun untuk dibandingkan dengan PPJB buatan pengembang tersebut apakah dalam PPJB itu sudah memuat hal-hal perjanjian pengikatan jual beli seperti : obyek yang akan diperjual belikan, pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama

⁴⁷ Lita Lia "Bolehkah Jual Apartemen dengan Dasar PPJB Apartemen Bukan AJB?" <https://blog.spacestock.com/ppjb-apartemen/>, diakses 07 November 2020, Pukul 19.56 WIB

merupakan kewajiban seluruh penghuni, kewajiban pengusaha pembangun perumahan dan pemukiman, serta kewajiban pemesan.⁴⁸ Jadi, mengenai proses jual beli unit Apartemen Casa Grande Residence dengan PPJB tanpa AJB adalah sah, dan telah memenuhi syarat dan ketentuan. Sebagaimana jual beli dalam ranah hukum perdata, selama ada kesepakatan antara penjual dan pembeli serta objek yang diperjualbelikan tidak melanggar ketentuan, undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum maka sah menggunakan dasar PPJB apartemen untuk transaksi jual beli.

D. Penutup

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas, Penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

Pelaku usaha dalam hal ini PT. Elite Prima Utama selaku pihak pengembang Apartemen Casa Grande Residence telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dari ketentuan Pasal 1365 KUHPer ini, dan dapat dituntut penggantian kerugian karena telah memenuhi kelima unsur dalam Pasal 1365 KUHPer. Dan telah melanggar beberapa ketentuan hukum yang berlaku, antara lain Pasal 1 Angka 10 dan dan pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun. Pasal 3 angka 4, Pasal 4 angka 3, dan pasal 9 ayat (1) huruf k Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pihak Pengembang telah dengan sengaja tidak melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan mendapatkan Sertifikat hak milik satuan rumah susun. Dalam hal ketiadaan AJB yang disebabkan karena pengembang telah dengan sengaja tidak melakukan proses penandatanganan sejak awal serah terima unit Apartemen. Maka proses peralihan jual beli unit Apartemen tanpa AJB dapat dilakukan dengan berdasarkan PPJB. PPJB merupakan bukti tanda kepemilikan yang sah, tetapi paling lemah. Pada Apartemen Casa Grande Residence dokumen PPJB telah dibuat dihadapan notaris atau PPAT sehingga proses jual beli sah dan telah memenuhi syarat dan ketentuan dilakukan dengan PPJB tanpa AJB. Walaupun harga yang ditawarkan oleh pembeli relatif lebih rendah karna tidak adanya AJB dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Saran

⁴⁸ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Aspek-Aspek Hukum Dalam Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan sebelumnya, Penulis memaparkan saran sebagai berikut:

Pelaku Usaha dalam hal ini PT. Elite Prima Utama harus segera memberikan hak-hak konsumen Apartement Casa Grande Residence sesuai apa yang sudah diperjanjikan sejak awal terjadinya serah terima unit Apartement agar penghuni Apartemen Casa Grande Residence selaku konsumen merasa dihargai. Pihak pengembang juga seharusnya memberikan informasi yang sejelas-jelasnya mengenai proses penandatanganan Akta Jual Beli agar penghuni dapat memperoleh haknya berupa Sertifikat sehingga penghuni tidak merasa kesulitan untuk menjual atau mengalihkan unit Apartemen Casa Grande Residence yang dibelinya.

Pemerintah seharusnya ikut serta secara langsung untuk menyelesaikan kasus ini yang sudah berlangsung cukup lama dan belum selesai sampai pada saat ini. Pemerintah juga seharusnya memberikan sebuah sanksi yang tegas terhadap PT. Elite Prima Utama selaku pihak pengembang yang tidak kunjung memberikan sertifikat hak milik satuan rumah susun agar tidak terjadi lagi kepada pengembang- pengembang lainnya yang secara sengaja memperlambat pemberian sertifikat hak milik satuan rumah susun.

Dibuatnya undang-undang yang mengatur secara jelas mengenai sertifikat hak milik satuan rumah susun dan pemberian sanksi-sanksi apabila ada pihak-pihak yang dengan sengaja melanggar peraturan yang tercantum didalamnya.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang - Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.
Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994
Ali Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
Djojodirjo, MA. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita
Fuady, Munir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
Harjono, Dhaniswara K. 2016. *Hukum Properti*. Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia.
Hutagalung, Arie S. 2007. *Kondominium : permasalahannya*. Jakarta : Badan Penerbit Universitas Indonesia
Miru, Ahmad & Sutarman Yodo. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kesembilan, Jakarta : RajaGrafindo persada
Murhaini, Suriansyah. 2015. *Hukum Rumah Susun*. Bandung : Laksbang Grafika
Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono. 2010. *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara Press
Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana
Santoso, Urip. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan&Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cetakan Kesatu, Jakarta: Kencana
Satrio J, Hukum. 1993. *Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
Simanjuntak, P.N.H., 2016. *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-2, (Jakarta: Prenadamedia Group.
Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika
Yosua, Suhanan. 2010. *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*. Jakarta : Restu Agung

Karya Ilmiah :

- Anda Setiawati, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB” *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum*, Vol. 1 No 2 (2019)
Andy Hartanto, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2, No. 1, Juni 2013
Buletin CiptaKarya, edisi 2/tahun x/Februari 2012, *UU Rusun dari kontroversi ke aksi*, 2012
Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat” *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 2, Juni 2018

- Fandy Japto “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*” *Premise Law Journal*, Vol. 1, 2014
- Galih Husain Fauzi, Ermanto Fahamsyah “*Perlindungan Terhadap Konsumen Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun*” *Jurnal Hukum Adigama: Vol. 1, No. 2 (2018)*
- J. Andy Hartanto, “*Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*” *Jurnal Rechtens*, Vol. 2, No. 1, Juni 2013
- Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*” *Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 1 (2019)
- Mulyani Oktavia, “*Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City)*” (Bekasi : Universitas Presiden, 2018)
- Prihati Yuniarlin “*Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia*” *Jurnal Media Hukum*, Vol. 19 No. 1 (2012)
- Putri Nurwulan Sarri, “*Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST)* (Jakarta : Universitas Esa Unggul, 2016)
- Rio Y. Pongantung, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*”, *Lex Privatum* Vol. Vi/No. 10/Des/2018
- Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti, “*Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*” *Adil : Jurnal Hukum*, Vol. 11, No.1 (2020)
- Sri Redjeki Slamet, “*Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*” *Lex Jurnalica* Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013

Sumber Lainnya :

- A.Anugrahni, “*Data Sekunder Dalam Penelitian Hukum Normatif*”, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>, diakses tanggal 19 Oktober 2020, pukul 15.20 WIB
- Habibul Umam Taqiuddin, “*Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Perdata*” <http://indonesiasociety.lawyer/perbuatan-melawan-hukum-dalam-perspektif-hukum-perdata/>, diakses tanggal 2 November 2020, Pukul 15.30 WIB
- Lita Lia “*Bolehkah Jual Apartemen dengan Dasar PPJB Apartemen Bukan AJB?*” <https://blog.spacestock.com/ppjb-apartemen/>, diakses 07 November 2020, Pukul 19.56 WIB

