

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Oleh
Randy Sujateruna
I Gusti Ayu Puspawati
Suatra Putrawan
Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Problems flats sticking on the surface due to the high investment flats that are not coupled with knowledge of the law relating to flats, they do not pay attention to those aspects that would later cause problems for consumers or residents of the apartment as well as the status of legal protection of ownership rights to land. Consumer the flats have legal protection with full probative force or it's perfect over the land title of an apartment and meet the requirements as written in the Law Number 20 of 2011 on Flats. Goal in this case is to determine the legal protection for consumers against the ownership of apartment units and transition process to determine the rights of consumers in the flats by Law Number 20 of 2011 on Flats. This research is normative legal research. The final conclusion is by issuing the certificate of ownership for Flats, it guarantees the legal certainty and the rights certainty of the ownership of flats for the consumer and transitioning the ownership rights of the flat unit can be made in PPAT deed and registered at the local land office.

Key Words: Legal Protection, Consumer, The ownership of Land Right, The Flats Unit

ABSTRAK

Permasalahan rumah susun yang mencuat di permukaan dikarenakan tingginya investasi rumah susun yang tidak dibarengi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun, mereka tidak memperhatikan aspek-aspek yang dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan bagi konsumen atau penghuni rumah susun terhadap perlindungan hukum serta status kepemilikan hak atas tanahnya. Konsumen Satuan Rumah Susun memiliki perlindungan hukum dengan kekuatan pembuktian lengkap atau sempurna atas dimilikinya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan memenuhi syarat sebagaimana tertulis dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Tujuan dalam hal ini yaitu untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen terhadap status kepemilikan satuan rumah susun dan untuk mengetahui proses peralihan hak konsumen dalam rumah susun berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Penelitian yang digunakan

adalah penelitian Hukum Normatif. Kesimpulan yang didapat adalah dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun hal tersebut menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun bagi konsumen serta proses peralihan hak status kepemilikan Satuan Rumah Susun dapat dilakukan dengan dibuat akta di PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Kepemilikan, Satuan Rumah Susun

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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

1.2 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini disamping untuk mengetahui Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap status kepemilikan satuan rumah susun dan untuk mengetahui proses peralihan hak konsumen dalam rumah susun.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif karena meneliti perlindungan hukum konsumen pemilik satuan rumah susun terhadap status kepemilikan satuan rumah susun. Sumber data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer

maupun bahan hukum sekunder.¹ Jenis pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan perundangan-undangan. Analisis terhadap bahan-bahan hukum yang telah diperoleh dilakukan dengan cara deskriptif, analisis dan argumentatif.²

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Perlindungan Konsumen Terhadap Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Pada umumnya jual beli Rumah susun/Apartemen antara pelaku usaha (Pengembang perumahan) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) dan konsumen hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli Rumah Susun/Apartemen adalah karena dicantumkannya klausul eksepsi (exception clause).³ Dan kebanyakan investor hanya mementingkan aspek keuntungan atau bonafit semata bagi perusahaan mereka saja tanpa memperhatikan masalah yang terjadi dikemudian hari yang berdampak bagi para investor maupun penghuni satuan rumah susun. dalam hal kepemilikan terhadap satuan rumah susun diberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat atas satuan rumah susun, hal ini ditujukan untuk mencegah adanya kelalaian dikarenakan perjanjian klausula baku yang dibuat oleh developer.

Bukti pemilikan hak atas satuan rumah susun yaitu dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari:

1. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama
2. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki
3. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, tanah bersama bagi yang bersangkutan.⁴

¹ Amiruddin, dan H.Zainal Asikin , 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118.

² *Ibid*, hal. 131.

³ Arie S Hutagalung, 1998, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 77

⁴ Anonim, 2013, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", (Cited on 21-2-2014), available from: URL: <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>

Dalam hal pembangunan rumah susun pemerintah menyarankan untuk melakukan penurunan terhadap tanah berstatus hak milik dikarenakan sesuai dalam pasal 571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu”. Kebijakan tersebut berdasarkan pada pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu “cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara”. Dikarenakan pembangunan rumah susun merupakan gerakan alternatif pemerintah dalam mengendalikan kepadatan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, oleh karena itu pemerintah menyarankan kepada pemilik tanah dibangunnya rumah susun untuk menurunkan hak atas tanahnya menjadi Hak Guna Bangunan yang mana hak ini selalu berada dalam pengawasan pemerintah sebelum tanah dibangunnya rumah susun dipindah alihkan kepada orang lain. Dan kebijakan tersebut mendapat kepastian hukum dengan adanya pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Dan peraturan mengenai penurunan hak atas tanah tercantum dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2.2.2 Peralihan Hak Dalam Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Sebagai syarat kepemilikan satuan rumah susun dalam pasal 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, menegaskan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Prosedur dan persyaratan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta otentik di pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Nomor 7 Undang-undang Jabatan Notaris, dan didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten/kota wilayah tanah terletak.

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

a) Beralih

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

b) Pemindahan hak

Pengertian pemindahan hak menunjuk pada berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. adapun perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, lelang.⁵

III. KESIMPULAN

1. Perlindungan Hukum terhadap pembeli Satuan Rumah Susun terhadap status kepemilikannya diwujudkan oleh pemerintah dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun bagi konsumen.
2. Peralihan hak dalam status kepemilikan Satuan Rumah Susun dapat dilakukan dengan dibuat akta di PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Amiruddin, dan H.Zainal Asikin , 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

⁵ Hamzah Andi, I Wayan Suandra, B.A Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal 42.

Anonim, 2013, "*Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*", (Cited on 21-2-2014), available from: URL: <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>
Arie S Hutagalung, 1998, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

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

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio, Tahun 2008, Penerbit Wacana Intelektual Press, Jakarta.