



## Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun yang Diikat dengan PPJB (Studi pada The H Tower, Jakarta Selatan)

Gilang Cahya Herdiawan<sup>1\*</sup>, Yusuf Hidayat<sup>1</sup>, Suparji<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Al Azhar Indonesia, Indonesia

\*Korespondensi: [gilang.cahya@hutamakarya.com](mailto:gilang.cahya@hutamakarya.com)

### Info Artikel

Diterima 29  
Desember 2023

Disetujui 07  
Januari 2024

Dipublikasikan 08  
Februari 2024

**Keywords:**  
Mekanisme Hukum,  
Pertelaan,  
Sengketa Rumah  
Susun

© 2024 The  
Author(s): This is  
an open-access  
article distributed  
under the terms of  
the Creative  
Commons  
Attribution  
ShareAlike (CC BY-  
SA 4.0)



### Abstrak

Rumah Susun The H Tower Kuningan, Jakarta Selatan merupakan Rumah Susun 30 lantai yang dibangun oleh PT HK Realtindo anak Perusahaan PT Hutama Karya (Persero) dan PT Kosala Agung Metropolitan sebagai pemilik lahan dan Developer. Tujuan penelitian ini analisa proses upaya hukum yang ditempuh selain hukum pidana dan penyelesaian sengketa rumah susun The H Tower, Kuningan Jakarta Selatan. Metode penelitian yang dipakai ialah pendekatan yuridis normatif dengan data-data open source dan data dokumen pendukung. Hasil penelitian dan pembahasan, mekanisme berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun ("PP Rusun"), Penyelenggara atau Pengembang ("Developer"), sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya dan Perlindungan hukum bagi konsumen menurut UU No. 8/1999 adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar pembeli (konsumen) dapat terlindung secara hukum. Sedangkan jikalau terjadi perselisihan kerjasama pada Rumah Susun The H Tower maka, dapat diselesaikan di PN Jakarta Selatan.

### Abstract

The H Tower Kuningan Flats, South Jakarta is a 30-story flat built by PT HK Realtindo, a subsidiary of PT Hutama Karya (Persero) and PT Kosala Agung Metropolitan as the land owner and developer. The aim of this research is to analyze the process of legal action taken apart from criminal law and resolution of disputes over The H Tower flats, Kuningan, South Jakarta. The research method used is a normative juridical approach with open source data and supporting document data. As a result of the research and discussion, the mechanism based on Article 31 of Government Regulation Number 4 of 1988 concerning Flats ("PP Rusun"), the Operator or Developer ("Developer"), as the organizer of the construction of flats is obliged to request approval from the Regional Government for statements that indicate limits. a clear explanation of each apartment unit, joint shares, joint objects and joint land along with a description of the proportional comparison values and legal protection for consumers according to Law no. 8/1999 is to regulate the behavior of business actors with the aim of ensuring that buyers (consumers) can be legally protected. Meanwhile, if there is a cooperation dispute at The H Tower Flats, it can be resolved at the South Jakarta District Court.

## 1. Pendahuluan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, *bertempat tinggal*, serta *mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat*. Hak untuk bertempat tinggal tersebut, kemudian dijelaskan secara lebih lanjut ke dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia pasal 40, disebutkan bahwa setiap orang atau individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Berdasarkan hal-hal tersebut, segala upaya telah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal salah satu upaya adalah melalui pembangunan Rusun (Rumah Susun).

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu solusi permasalahan perumahan dan kebutuhan akan tempat tinggal khususnya di daerah perkotaan yang penduduknya terus meningkat, karena dengan dibangunnya rumah dapat mengurangi penggunaan lahan, menjadikan ruang terbuka lebih luas dan dapat digunakan untuk hal-hal penting dalam kehidupan bermasyarakat. Persediaan rumah susun ini juga dapat dijadikan sebagai suatu solusi kekurangan rumah dan peningkatan dari suatu kualitas dari pemukiman, semakin tinggi tingkatan dari bangunan rumah susun maka semakin banyak pula penghuninya di dalam setiap lantainya yang dapat untuk diperoleh masyarakat baik itu yang dipergunakan sebagai tempat hunian atau sebagai tempat campuran seperti membuka dagang atau sewa menyewa kembali.

Rumah susun juga diatur dalam aturan turunannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, disebutkan pada Pasal 19 pada poin standar pembangunan rumah susun dikatakan bahwasanya pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun haruslah dapat untuk mengikuti standar-standar dalam pembangunan rumah susun, dimana standar pembangunan rumah susun harus dapat mengikuti syarat-syarat yang sebelumnya telah ditetapkan oleh Pemerintah seperti syarat administratif, syarat teknis dan adanya persyaratan secara ekologis. Pelaku dari adanya pembangunan harus dapat untuk membangun adanya rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan adanya izin rencana fungsi dari adanya pemanfaatannya, yang mana kan menjadi bagian dari proses Proses Bangunan Gedung (PBG) yang mana telah diterbitkan oleh Bupati atau Walikota, namun yang bersifat khusus untuk di Provinsi DKI Jakarta harus mendapatkan izin dari Gubernur agar dapat membangun rumah susun secara resmi dan berkala.

Namun dalam akhir-akhir ini masih banyak terjadi suatu permasalahan-permasalahan pada bangunan-bangunan bertingkat atau bangunan dari rumah susun, hal ini dapat disebabkan oleh banyaknya suatu bangunan yang tidak dibarengi dengan adanya pengetahuan-pengetahuan tentang adanya Undang-Undang yang mengatur tentang perumahan rumah susun berdasarkan dengan hukum yang berlaku. Permasalahan tersebut juga terjadi atau telah terjadi di daerah DKI Jakarta khususnya pada Rumah Susun The H Tower Kuningan, Jakarta Selatan, merupakan Rumah Susun 30 lantai yang dibangun oleh PT HK Realtindo anak Perusahaan PT Hutama Karya (Persero) dan PT Kosala Agung Metropolitan sebagai pemilik lahan dan Developer. Namun PT Kosala Agung Metropolitan tidak melaksanakan kewajiban (*wanpretasi*) berdasarkan perjanjian Kerjasama No. 05 tahun 2009 yaitu tidak mengurus pertelaan.

Sesuai Pasal 9 angka 5 *“Dengan tidak mengurangi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 9.4 Perjanjian ini, apabila diperlukan oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk setiap kali diminta oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama untuk menandatangani langsung akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (disingkat PPJB) atas tanah Proyek dan Bangunan Bagian Pihak Kedua baik secara dibawah tangan maupun secara notariil dan/atau Akta Jual Beli disingkat (AJB) dihadapan PPAT yang berwenang, baik kepada Pihak Kedua sendiri maupun kepada pihak lain siapa saja yang oleh Pihak Kedua ditunjuk sebagai calon pembeli SRS, dan semua itu atas biaya dan beban Pihak kedua sendiri.”*

Berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (“PP Rusun”), Penyelenggara atau Pengembang (“Developer”), sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya. Hal ini menunjukkan bahwa pembuatan pertelaan suatu rumah susun adalah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Developer.

Pengertian pertelaan di sini adalah rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari gedung, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional (“NPP”) yang dibuat dan disusun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan rumah susun. Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Pembuatan pertelaan rumah susun harus memenuhi syarat administratif berupa gambaran dan uraian pertelaan yang jelas dan benar serta batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal tentang pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pengesahan pertelaan diajukan oleh Developer ke Pemerintah Daerah Tingkat II, dimana hal ini sesuai dengan Pasal 31 PP Rusun. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, pengesahan pertelaan rumah susun diajukan oleh Developer ke Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Permohonan pengesahan pertelaan yang diajukan Developer kepada Pemerintah Daerah harus memenuhi syarat administratif yang telah ditentukan dengan melampirkan: 1) Salinan sertifikat hak atas tanah bersama yang dilegalisasi; 2) Salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi; dan 3) Pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan. Pertelaan memiliki peranan yang penting dalam hal rumah susun, mengingat dari sinilah awal dapat dimulainya proses penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari pertelaan ini, akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui pembuatan akta pemisahan.

Pengaturan biaya akta pertelaan untuk setiap unit satuan atas rumah susun pada umumnya telah diatur kemudian oleh masing-masing Pemerintah Daerah, sehingga ada kemungkinan perbedaan nilai biaya antara satu daerah dengan daerah lainnya. Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah disebutkan di atas, dapat dikatakan bahwa Developer, sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memperoleh pengesahan kelengkapan perijinan pembangunan dan pertelaan rumah susun oleh Pemerintah Daerah setempat.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni: (1) Keadilan (*Gerechtigkeit*); (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*). Pemilik unit satuan rumah susun dapat dikatakan memiliki Kepastian Hukum atas unit yang dimiliki apabila pemilik unit telah memiliki SHMSRS. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun diterbitkan setelah melalui beberapa proses yang pada akhirnya diserahkan pelaku pembangunan kepada pemilik unit satuan rumah susun berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit. Pemilik Unit dikatakan sudah memperoleh kepastian hukum karena pemilik unit sudah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas unit yang dimiliki apabila terjadi sengketa atau masalah terhadap unit yang dimiliki.

Cara memperoleh kepastian hukum bagi pemilik unit satuan rumah susun adalah memperoleh Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Adapun beberapa proses yang harus dilalui agar Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit dapat diterbitkan. Yang pertama adalah pembuatan PPJB. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non-otentik. Akta Non – otentik berarti akta yang di buat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan Notaris / PPAT.

Berdasarkan pasal 43 ayat 1 Undang – undang 20 tahun 2011, proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah proses pembuatan PPJB lalu akan ada proses pertelaan. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing – masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP). Setelah melewati beberapa tahap dari proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara pihak pembeli dan pihak developer kemudian pengajuan pertelaan, permohonan Izin Laik Fungsi, sampai akhir pengajuan Akta Pemisahan ke pemerintah kota baru lah terbit Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama Pelaku pembangunan.

Setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas nama Pelaku Pembangunan maka proses selanjutnya adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pelaku pembangunan kepada pemilik unit satuan rumah susun. Setelah proses AJB maka akan diterbitkan SHMSRS atas nama pemilik unit. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik memiliki kekuatan dan

kepastian hukum karena sudah dapat di pertanggung jawabkan apabila di kemudian hari terjadi sesuatu terhadap unit yang di miliki. Oleh karena itu Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sangat penting karena dengan sudah memiliki sertipikat tersebut maka pemilik satuan rumah susun berhak atas unit rumah susun yang dimiliki sepenuhnya. Pada saat ini Rumah Susun The H Tower Kuningan, Jakarta Selatan, tersebut masih bermasalah dimana pengembang atau developer belum mengurus pertelaan sesuai Perjanjian Kerjasama No.05 Tahun 2009, sehingga konsumen (*buyer*) yang sudah proses PPJB dengan pihak developer tidak bisa segera mendapatkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik dan tidak memperoleh kepastian hukum baik perlindungan secara perdata dan perlindungan secara pidana.

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia telah mengatur hal-hal yang menjadi hak dari konsumen, apabila dirugikan oleh pelaku usaha (pengembang/developer). Akan tetapi hak ini tidak didapatkan secara otomatis apabila konsumen rumah susun bukan hunian merasa dirugikan akibat tindakan pengembang (developer), hal ini dikarenakan konsumen harus melalui prosedur pengaduan atau pelaporan kepada badan-badan yang berwenang, misalnya mengajukan sengketa ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan pelaporan/pengaduan ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) untuk mendapatkan akses penyelesaian permasalahan antara konsumen atau pelaku usaha dalam hal ini pengembang (developer).

Permasalahan yang dihadapi pembeli (konsumen) dalam transaksi properti, khususnya rumah susun bukan hunian terutama menyangkut mutu bangunan, pelayanan, bentuk transaksi serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi satuan rumah susun yang dilaksanakan dengan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB), transaksi yang dilakukan oleh konsumen dan pelaku usaha cenderung bersifat tidak seimbang. Konsumen terpaksa menandatangani perjanjian yang sebelumnya telah disiapkan oleh pelaku usaha (developer), akibatnya kasus pembelian satuan rumah susun bukan hunian umumnya menempatkan pembeli (konsumen) di pihak yang lemah. Hal ini jikalau terus dibiarkan akan dapat menimbulkan suatu persengketaan di kemudian hari karena belum diurusnya pertelaan rumah susun sampai saat ini tetapi sudah banyak konsumen yang melakukan PPJB.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian yang berbasis hukum pada dasarnya ialah kegiatan yang secara ilmiah dilakukan dengan berdasarkan suatu metode secara ilmiah, tersistematika dan memiliki pemikiran-pemikiran tertentu yang bermaksud untuk mencari kebenaran secara materiil dan formil atas dasar ilmu pengetahuan. Menurut pandangan Erlies Septiana Nurbani dan Salim HS mengungkapkan secara lebih jelas bahwasanya metode penelitian secara hukum ialah suatu penelitian yang dapat mengkaji dan dapat untuk menganalisisnya secara norma dan peraturan hukum yang harus berdasarkan dengan sistematika, metode, dan pemikiran-pemikiran tertentu dengan analisis tajam secara hukum dalam memecahkan suatu permasalahan hukum. Oleh karena pendapat tersebut penulis menerapkan cara metode penelitian pada jurnal ilmiah ini dengan metode penelitian secara normatif yuridis. Penelitian dengan metode normatif yuridis ini menggunakan data-data yang terpadat melalui *open source* baik itu dari literatur-literatur buku, jurnal ilmiah hukum, media yang telah terakreditasi, serta peraturan perundang-undangan secara hukum

nasional. Penulis jurnal ilmiah pada tema Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB akan menggunakan data-data secara langsung dengan meminta beberapa data di pihak developer dan penghuni yang tinggal di Rumah Susun The H Tower Kuningan, Jakarta Selatan. Setelah data-data informasi terkumpul lalu akan diproses secara analisis hukum dan dilakukan evaluasi secara kualitatif dengan cara memecah informasi menjadi kalimat-kalimat yang terorganisir, berurutan, masuk akal, konsisten dan berlaku secara efektif yang akan dijabarkan dalam bentuk deskriptif analisa secara hukum. Dengan memiliki tujuan dalam hal mempermudah adanya interpretasi informasi dalam memahami analisis penulis tentang upaya hukum yang ditempuh dan sengketa rumah susun The H Tower Kuningan, Jakarta Selatan.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1. Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh dan Penyelesaian Sengketa Atas Sengketa Rumah Susun

Perlindungan hukum bagi konsumen menurut UU No. 8/1999 adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar pembeli (konsumen) dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan dan hak konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu: Asas manfaat; Asas keadilan; Asas keseimbangan; Asas keamanan dan keselamatan konsumen; dan Asas kepastian hukum.

Pengurusan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun seharusnya menjadi tanggung jawab dari pengembang (developer), hal ini dikarenakan para pembeli (konsumen) rumah susun bukan hunian telah membayar lunas dari pengembang dan memiliki hak untuk mendapatkan legalitas berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pengembang (developer) harus dilakukan dalam bentuk pengurusan Akta Jual Beli sampai dengan Pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, hal ini menjadi kewajiban pelaku usaha (developer) dan sebagai bentuk perlindungan kepada konsumen sesuai dalam Pasal 4 huruf (g) UU No. 8/1999 yang mengatakan bahwa konsumen memiliki hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Untuk meminta pertanggungjawaban hukum sebagai akibat dari PPJB yang isinya bertentangan dengan undang-undang, ada beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh calon pembeli, yakni melalui penyelesaian sengketa di luar peradilan umum (non litigasi) dan melalui proses peradilan umum (litigasi).

#### 3.2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) merupakan penyelesaian sengketa perdata atas dasar itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi. Menurut Suyud Margono, penyelesaian melalui ADR dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase, *good offices*, *mini trial*, *summary jury trial*, *rent a judge* dan *med arb*. Sedangkan menurut Jacqueline M. Nolan-Haley sebagaimana dikutip Marwah Diah, "*ADR is an umbrella term which refers generally to alternatives to court adjudication of dispute such as negotiation, mediation, arbitration, mini trial and summary jury trial*". Penyelesaian melalui ADR diatur oleh Undang-Undang No. 30

Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatif Dispute Resolution/ADR*). Penyelesaian sengketa melalui ADR sejalan dengan Permen PUPR No. 11/2019 tentang Sistem Pengikatan Jual Beli yang mengatur penyelesaian sengketa PPJB melalui mekanisme arbitrase.

Upaya hukum lain yang dapat ditempuh oleh konsumen berupa pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Dengan menggunakan instrumen Pasal 16 dan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, calon pembeli dapat menuntut hak-haknya sebagai konsumen rumah susun. Berdasarkan Pasal 16 UUPK pengembang sebagai salah satu pelaku usaha yang menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan dan dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Penggunaan Pasal 18 ayat (1) UUPK sebagai dasar laporan ke BPSK didasarkan pada substansi PPJB yang umumnya memuat klausula baku yang pada dasarnya menghindari tanggung jawab dari pengembang selaku pelaku usaha. Pasal 18 ayat (1) UUPK memuat aturan tentang larangan bagi pelaku usaha membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian.

### 3.3. Penyelesaian Secara Litigasi

Selain mengupayakan proses non litigasi, konsumen rumah susun juga dapat melakukan upaya litigasi guna memperoleh hak-haknya sebagaimana tertuang dalam PPJB. Proses litigasi yang ditempuh dapat dilakukan melalui 2 cara, yaitu

#### 1. Penyelesaian Secara Perdata

Gugatan Wanprestasi, Biasanya, developer akan membatalkan perjanjian ketika konsumen tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya. Berangkat dari pengaturan sanksi dalam PPJB, pengembang melakukan pembatalan perjanjian tanpa ada kewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh konsumen. Namun, tidak demikian jika yang melakukan pelanggaran adalah pihak pengembang. Melalui pencantuman klausul baku, pengembang berupaya menghindari pertanggungjawaban secara perdata ketika janji-janji yang terdapat dalam PPJB tidak dapat direalisasikan. Berlindung dari berlakunya ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tentang “asas kebebasan berkontrak” dan “asas kekuatan mengikat” dari perjanjian, para pengembang berusaha menghindari tanggung jawabnya dalam memenuhi prestasi atau kewajiban-kewajibannya dalam PPJB termasuk menghindari tanggung jawabnya dalam membayar ganti rugi. Para pengembang selalu menyatakan bahwa mereka tidak melakukan wanprestasi dan tidak dapat dikenai sanksi perdata.

Satu dua kasus, ditemukan pembuatan PPJB dengan rasa AJB. Hal ini dilakukan pengembang supaya konsumen yakin bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual belinya, padahal yang terjadi baru perbuatan hukum akan jual beli. Perbuatan hukum jual belinya baru terjadi setelah bangunan rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun dan sudah diterbitkan SHMSRS, diterbitkan akte pertelaannya serta sertipikat laik fungsi (sertipikat layak fungsi) dan instansi terkait. Selain itu perbuatan hukumnya harus dituangkan dalam AJB yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berbeda dengan PPJB yang aktanya dibuat oleh notaris. Sebagai

perbuatan hukum akan jual beli, maka penjualan melalui PPJB belum memindahkan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersangkutan dari pengembang kepada pembeli.

Untuk menghindari kenakalan, akal-akal atau itikad tidak baik dari pengembang, konsumen dapat menempuh upaya hukum perdata melalui gugatan wanprestasi. Langkah hukum ini juga dapat ditempuh oleh konsumen apabila pihak developer tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam PPJB seperti tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun, tidak menyerahkan fisik bangunan, tidak mengurus pertelaan, tidak membuatkan AJB atau tidak menerbitkan SHMSRS. Sebenarnya langkah hukum ini sudah diantisipasi dan diperkirakan oleh pengembang. Dengan perhitungan, dari sekian banyak konsumen rumah susun, hanya beberapa saja yang paham dan tahu langkah-langkah hukum apa yang harus ditempuh ketika pengembang melakukan ingkar janji (wanprestasi). Sedangkan sisanya yang jumlahnya cukup besar banyak yang tidak tahu dan tidak paham atas aturan-aturan hukum yang berlaku. Akibatnya pengembang yang nakal selalu mengulangi dan melakukan hal yang serupa di lokasi yang berbeda.

Upaya mendapatkan hak-haknya, konsumen dapat memilih untuk memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan demikian, konsumen mempunyai hak untuk menuntut dengan kombinasi-kombinasi pemenuhan (*nakoming*), ganti rugi (*vervangede vergoeding*), pembubaran, pemutusan, atau pembatalan (*ontbinding*), pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvvullend vergoeding*), atau pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*ontbinding en anvvullend vergoeding*). Dengan menggunakan ketentuan Pasal 1267 KUHPperdata, konsumen menuntut pengembang dalam bentuk pemenuhan prestasi dari pengembang, ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi disertai ganti rugi atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Gugatan Wanprestasi, Gugatan perbuatan melawan hukum dapat ditempuh konsumen dalam menuntut haknya untuk memperoleh ganti rugi jika dalam PPJB dicantumkan pasal-pasal perjanjian yang bertentangan melanggar undang-undang. Misalnya saja tentang pencantuman klausula baku dan klausula yang isinya mengabaikan/menghindari berlakunya ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS. Meskipun PPJB telah ditandatangani para pihak dan memiliki kekuatan hukum mengikat, perbuatan pengembang yang secara sengaja menghindari pasal-pasal imperatif dari UURS maupun UUPK dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH). Berdasarkan Arrest Cohen-Lindenbaum 31 Januari 1919, suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila melanggar suatu hak, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban yang ditentukan dalam undang-undang dan bertentangan dengan hukum tidak tertulis yang berlaku dalam kehidupan masyarakat. Dalam banyak kasus, pencantuman pasal-pasal pengabaian atas ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS dalam PPJB merupakan upaya pengembang untuk meminimalisir kerugian, karena pembangunan rumah susun tersebut belum memiliki IMB bahkan tanahnya belum dikuasai secara legal atau sertifikat hak atas tanah belum diperoleh, atau tanahnya dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Meskipun pencantuman klausula tersebut dilakukan untuk menghindari berlakunya syarat kepemilikan sertifikat, IMB dan keterbangunan 20% serta untuk

meminimalisir kerugian karena properti yang dibangun tidak laku dijual, alasan itu tetap tidak dapat diterima.

Gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum juga dapat ditempuh jika dalam PPJB dicantumkan klausula baku. Tindakan pengembang yang dengan sengaja yang meminimalisir bahkan menghindari tanggung jawabnya melalui pencantuman klausula baku juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum (dalam arti luas) dan tidak semata-mata hanya melanggar undang-undang saja.

Penggunaan pasal perbuatan melawan sebagai dasar gugatan calon pembeli jangan dipahami seolah-olah perbuatan itu hanyalah perbuatan yang melanggar undang-undang saja. Akan tetapi, pemahaman akan perbuatan melawan hukum harus ditafsirkan secara luas dalam arti perbuatan pengembang tidak hanya melanggar undang-undang saja tapi juga pelanggaran hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, serta bertentangan dengan kesusilaan dan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan Masyarakat. Oleh karena itu, untuk melindungi calon pembeli atau konsumen rumah susun dari itikad tidak baik atau tindakan sewenang-wenang pihak pengembang, dapat digunakan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi.

## 2. Penyelesaian Secara Perdata

Efek jera dan tidak diulangnya perbuatan, konsumen dapat menggunakan mekanisme hukum pidana dalam memperoleh keadilan dan kepastian hukum. Selain dapat dikenai sanksi perdata dan sanksi administratif, pengembang juga dapat dikenai pidana. Dari ketentuan yang ada dalam UURS, pencantuman pasal pengabaian atas Pasal 43 ayat (2) UURS merupakan perbuatan yang melanggar Pasal 98 UURS yang melarang pengembang untuk menjual rumah susun yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau melakukan penjualan yang tidak memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) UURS. Sanksi atas pelanggaran Pasal 98 UURS dapat dikenai sanksi yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 110 UURS berupa pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah). Hal yang sama juga berlaku bagi pengembang yang melanggar Pasal 18 huruf c, d, dan g UUPK. Menurut ketentuan Pasal 62 ayat (1) UUPK, pelanggaran atas Pasal 18 dapat dikenai sanksi pidana berupa pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

Pengenaan sanksi pidana yang terdapat dalam 110 UURS maupun Pasal 62 ayat (1) UUPK tidak bisa dilepaskan dari penerapan hukum pidana sebagai ultimum remidium yakni instrumen hukum pidana sebagai obat terakhir jika instrumen hukum perdata dan administratif tidak memberikan efek jera. Yusuf Shofie menyatakan, pemidanaan melalui instrumen hukum pidana administratif (administrative penal law) dilakukan atas dasar kepentingan masyarakat dan tidak berdasarkan tingkat kesalahan subjektif si pelaku tindak pidana. Sebagai hukum pidana administratif (administratif penal law), sanksi pidana yang ada dalam UURS dan UUPK merupakan hukum pidana yang sifatnya khusus yang dalam penerapannya juga dalam hal-hal yang khusus. Andi Hamzah menegaskan bahwa sebenarnya tidak ada perbedaan mendasar antara sanksi administratif dan sanksi hukum pidana. Kecuali jika perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar hukum (*onrecht-matig*). Mengutip pendapat De Ross, Andi Hamzah juga menyatakan bahwa penerapan

hukum pidana dalam pengertian ultimum remidium merupakan pilihan yang mana yang menguntungkan dan merugikan dalam berbagai alat penegakan hukum.

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan untuk menjawab rumusan masalah maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hasil penelitian melihat kasus hukum yang timbul dari pertelaan yang belum diurus sehingga terjadi sengketa dengan konsumen yang sudah PPJB dan ingin mendapatkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik pada prinsipnya dapat diselesaikan melalui upaya hukum perdata. Jika upaya hukum perdata dianggap sulit untuk mengembalikan hak-hak perdata dari konsumen, dapat digunakan instrumen hukum administratif maupun hukum pidana. Penggunaan instrumen hukum pidana administratif (*administrative penal law*) dilakukan sebagai upaya untuk meminimalisir akal-akalan pihak pengembang atau developer yang berusaha mengambil keuntungan dari ketidaktahuan konsumen (*buyer*) atas aturan-aturan hukum yang berlaku.

Pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pengembang (developer), maka para konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, sesuai dengan Pasal 45 ayat (1) UU No. 8/1999, konsumen dapat meminta langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Selain itu, Konsumen juga dapat melaporkan atau mengadukan permasalahan pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang (developer) ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Kementerian Perdagangan Republik Indonesia. Yang juga tidak kalah penting adalah perlunya pengetahuan dan pemahaman yang benar dari aparat penegakan hukum terhadap hukum rumah susun maupun hukum perlindungan konsumen. Pengetahuan yang bersifat komprehensif dapat membantu aparat dalam melakukan penegakan hukum serta memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

#### Daftar Pustaka

- Andiyan. 2021. Analisis Pasca Hunian Pada Bangunan Rusunawa. Purwokerto: Pena Persada,
- Andi Hamzah. 2016. *Hukum Pidana Indonesia*. Sinar Grafika.
- Bungangu, S. (2017). Tinjauan Yuridis Atas Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011. *Lex Privatum*, 5(3).
- David Simatupang. 2015. *Superblock Trend, Masih Tetap Pilihan Favorit*. Jakarta Selatan: Property-In Investment & Marketing.
- Deassy J.A. Hehanussa, dan Mergi Gladies Sopacua. 2023. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung.
- Jacqueline M., Nolan-Haley. 2016. *Alternative Dispute Resolution In Arbitration*, Nushell, ST. Paul, Minn: West Publishing Co.
- Kornelius Benuf, dan Muhamad Azhar. 2020. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1.
- Maiyestati. 2022. *Metode Penelitian Hukum*. Padang: LPPM Universitas Bung Hatta.
- Munir Fuady. 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Nurjanah, S., Saputri, S. N., Ilyanawati, R. Y. A., & Sihotang, S. (2023). Analisa Hukum Sistem Pembiayaan Dalam Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia. *KARIMAH TAUHID*, 2(3), 652-664.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35-48.
- Paujiah, S. F. (2023). Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Kebaruan*, 1(1), 57-64.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Prayoga, T. (2023). *Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG).
- Ros Angesti Anas Kapindha, Salvatia Dwi M, and Winda Rizky Febrina, 2014:7
- Saputra, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan. *Arena Hukum*, 13(1), 117-134.
- Septiyani, R. (2020). *Upaya Hukum Konsumen Terkait Kepastian Kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Kepailitan Pengembang* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).
- Shubihantoro, A. J., Murwadji, T., & Harrieti, N. (2021). Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Susun Dengan Pengembang Dalam Sistem Pemasaran Pre-project Selling Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Perbankan. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 5(2), 1347-1357.
- Suryani, I. (2018). *Kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli rumah susun di Makassar* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Wijaya, C. B. (2018). *Kedudukan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun yang Berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Apartemen Puncak Permai)* (Doctoral dissertation, Universitas Airlangga).
- Wongso, S., Yuhelson, Y., & Bernard, B. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Penguni Apartemen Terkait Dengan Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(8), 2073-2089.
- Yodiniya, S., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2020). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 241-256.
- Yusuf Shofie.2002. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti.