

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN TERKAIT HAK KEPEMILIKAN

**Athalia Saputra**

Universitas Airlangga Surabaya  
Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan  
Email: athaliaetagh@yahoo.com

**Submitted:** 04 October 2017, **Reviewed:** 05 October 2017, **Accepted:** 04 April 2020

## ***Abstract***

---

*Binding agreements of sale and purchase are often temporary holders for fl at buyers for years. During such time, the binding purchase agreement made by the developer is standard. That is because there is still a lot to be done in the process of issuing certificates of ownership of fl ats, but if suddenly there is a problem with the developer, it can be dangerous for the buyer. This is because there is no proof of ownership of rights, namely the Deed of Sale and Purchase was made by the Actor of Deed of Land Research (Pejabat Pembuat Akta Tanah). This research is a normative juridical research using deductive methods. From various rules of law and doctrine, the results shows that Indonesia regulates the legal provisions for buyers where buyers can apply for legal remedies through courts. Regulations in Indonesia which regulate consumer protection and fl ats become a point of assistance to provide protection for all buyers of fl ats, including Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Law Number 20 of 2011 concerning Flats.*

**Key words:** *Sale and Purchase's Binding Agreement, Legal Protection, Apartment.*

## **Abstrak**

---

Perjanjian pengikatan jual beli seringkali menjadi pegangan yang bersifat sementara untuk para pembeli satuan rumah susun hingga bertahun-tahun. Selama ini, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pengembang bersifat baku. Hal tersebut dikarenakan masih banyak yang harus diselesaikan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun, namun apabila secara tiba-tiba terjadi permasalahan pada pengembang, maka dapat membahayakan bagi pihak pembeli. Sebab belum ada bukti kepemilikan hak yaitu Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian yuridis normative. Dalam penelitian ini digunakan metode deduktif yang berawal dari hal yang bersifat umum lalu diterapkan pada rumusan masalah dan dapat menghasilkan jawaban yang bersifat khusus dan sah. Hasilnya, Indonesia mengatur ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli dimana pembeli dapat mengajukan upaya hukum melalui sarana peradilan hukum yang ada di Indonesia. Regulasi ini menjadi titik bantu untuk memberikan perlindungan bagi seluruh pembeli rumah susun, diantaranya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

**Kata kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum, Rumah Susun.

## PENDAHULUAN

Usaha di bidang properti saat ini berkembang sangat pesat. Permintaan perumahan yang semakin banyak dengan lahan yang jumlahnya terbatas terutama di area perkotaan menyebabkan usaha ini menghadapi tantangan yang semakin berat untuk mendapatkan tempat-tempat yang strategis. Terbatasnya lahan yang strategis di daerah perkotaan membuat bidang perumahan ini mulai beralih dari perumahan ke rumah susun, yang sering disebut juga sebagai satuan rumah susun serta apartemen.

Rumah susun memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun yang disebut Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun. Kepemilikan rumah susun pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara penjual atau pengembang dengan pembeli. Akta jual beli pada umumnya diterbitkan apabila rumah susun telah selesai dibangun atau paling tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir.

Untuk mengatasi hal tersebut, dibuatlah perjanjian pendahuluan jual beli atas rumah susun tersebut. Perjanjian ini disebut *pre-project selling* merupakan penjualan sebelum proyek dibangun di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Dalam pelaksanaannya di Indonesia dilakukan penyesuaian sehingga ada pengembang proyek yang melaksanakan *pre-project selling* sebelum prasarana dan sarana dibangun,

tetapi ada juga yang memasarkan setelah sarana dan prasarana tersebut telah dibangun.<sup>1</sup> Perjanjian pendahuluan jual beli rumah susun adalah perjanjian yang berisikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pembeli dan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak pengembang, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak pengembang. Dalam perjanjian ini terdapat klausula baku, yakni aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pengembang yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pembeli.

Sebagaimana diketahui tujuan dibuatnya perjanjian standar tersebut dilakukan adalah untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang bersangkutan, namun mengingat yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah pihak pengembang, tentunya ada kecenderungan kepentingan pengembang yang lebih dominan dan menguntungkan pihak pengembang. Sebagai perjanjian standar, biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli satuan rumah susun karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya.

1 Purbandari, "Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre-Project Selling", *Jurnal Fakultas Hukum MPU Tantular*, hlm. 1.

Salah satu bukti ketidakseimbangan kedudukan antara pengembang dengan pembeli dapat terlihat pada banyaknya informasi yang tidak diberikan secara terbuka, misalnya pembeli tidak memiliki banyak peluang untuk mendapatkan informasi tentang status kepemilikan tanah, konstruksi atau spesifikasi bangunan, fasilitas-fasilitas lain yang melekat pada bangunan rumah susun, pengenaan pajak atas transaksi pembelian, informasi penting lainnya dari pengembang, sehingga pengembang dapat mempermainkan kepentingan pembeli dengan mudah.

Ditambah lagi, dengan status hak kepemilikan yang seringkali belum jelas, hak yang menjadi dasar atas tanah hak milik satuan rumah susun tersebut (berupa hak guna bangunan) tidak dapat diperpanjang. Jika pihak yang memiliki hak pengelolaan menolak untuk memperpanjang atau memberikan syarat yang memberatkan untuk dapat memperpanjang penggunaan hak tersebut. Padahal, pembangunan rumah susun telah selesai dan penyerahan objek telah lama dilakukan.

Ketidaktahuan pembeli satuan rumah susun untuk segera mendorong pengembang dalam pemecahan sertipikat satuan rumah susunnya tersebut dan kurangnya pengontrolan serta pengawasan pemerintah terhadap penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, menjadi salah satu faktor pengembang tidak segera melakukan pemecahan sertifikat dan justru semakin

mengejar pangsa pasar untuk tetap menjual dan memasarkan rumah susun dengan penawaran proyek-proyek pengembang yang baru tanpa memperhatikan kepentingan pembeli. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum yang dapat melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun.

Dari latar belakang yang telah penulis paparkan di atas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan jurnal ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

Apakah dalam pembelian rumah susun yang dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah terjadi pemindahan hak atas satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli?

Apakah pembelian rumah susun yang dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Pemilihan metode ini, sebagaimana dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki,<sup>2</sup> “karena bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu yang dihadapi.” Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan *Statutes Approach*. *Statutes Approach* merupakan pendekatan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, di mana pendekatan dilakukan dengan menelaah semua undang-

---

2 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media. Jakarta. 2005, hlm. 35

undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani, di antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## PEMBAHASAN

### Pembelian Satuan Rumah Susun yang Dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.<sup>3</sup> Selain itu, Tan Kamello juga memberikan definisi perjanjian yang menyatakan bahwa, “perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk saling mengikatkan diri mengenai sesuatu objek dengan tujuan tertentu dan mengakibatkan akibat hukum.”<sup>4</sup> Sementara itu, menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>5</sup>

Berdasarkan pengertian perjanjian tersebut

di atas, terdapat unsur-unsur dari perjanjian yang secara umum diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang;
- b. Adanya persetujuan diantara para pihak;
- c. Ada tujuan yang ingin dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian; dan
- f. Ada bentuk tertentu, bisa berupa lisan atau tertulis.<sup>6</sup>

Perjanjian tersebut adalah hasil kesepakatan antara para pihak pihak, penjual dan pembeli yang mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang tertuang dalam Pasal 1338 BW berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Para pihak diberikan kebebasan untuk membuat isi perjanjian yang mereka buat untuk menjadi pengaplikasian asas kebebasan berkontrak. Namun kebebasan tersebut dibatasi oleh pengaturan dalam Pasal 1337 BW yang menghendaki suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Selain itu, perjanjian juga harus berpedoman pada Pasal 1320 BW yang menentukan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

3 Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm 1

4 Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm 4

5 R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm 49

6 Sanusi, *Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian* <http://tabirhukum.blogspot.co.id/2016/12/pengertian-perjanjian-dan-unsur.html>, diakses 20 Desember 2016.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam hal ini adalah objek yang sudah ditentukan dengan jelas, yakni satuan rumah susun yang kepemilikannya bersifat individual dan bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama yang bersifat kolektif kolegial yang tidak dapat dimiliki secara individual.

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang diperbolehkan dalam hal ini adalah objek yang tertuang dalam perjanjian tersebut bukanlah objek yang dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan, ketertiban umum, serta kepatutan yang berlaku dalam masyarakat, atau dengan kata lain merupakan suatu objek yang diperbolehkan untuk menjadi objek jual beli.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, antara penjual dengan pembeli harus memperhatikan ketentuan tersebut yang bersifat kumulatif. Baik penjual maupun pembeli telah dengan kesadarannya sepakat untuk mengikat dirinya masing-masing.

Tentu saja setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat bertemu kembali atau menghadap kembali untuk melaksanakan jual belinya. Pembeli yang ingin membeli Satuan Rumah Susun yang telah dipasarkan,

pada hari pemesanan pembeli menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh pengembang dan setelah ditandatanganinya surat pesanan, pembeli dan pengembang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris sesuai dengan waktu yang ditentukan oleh pengembang. Selanjutnya, kedua belah pihak harus memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir dengan jenis perjanjian timbal balik, perjanjian atas beban, perjanjian konsensual dan perjanjian atas nama. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang membebankan prestasi kepada kedua belah pihak.<sup>7</sup>

Unsur esensial dari perjanjian pengikatan jual beli adalah barang dan harga. Para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian jual beli mengikatkan dirinya terhadap barang dan harga dengan kesepakatan yang telah disepakatinya. Sepakat yang merupakan salah satu unsur syarat sahnya perjanjian adalah pertemuan antara permintaan (*demand*) dan penawaran (*offer*) baik lisan maupun tulisan yang melahirkan jual beli yang sah dan mengikat para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian dengan asas konsensualisme.<sup>8</sup> Konsensualisme yang berarti perjanjian tersebut berlaku sah dan mengikat para pihak sejak terjadinya

7 Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm 54-55

8 J. Andy Hartanto, "Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia dan Peralihannya", *Disertasi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Doktor Ilmu Hukum*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 2012), Tidak Dipublikasikan, hlm. 15

kesepakatan meskipun secara lisan dan barang belum berpindah maupun harga yang belum terbayar. Rumah susun yang sedang dalam proses pembangunan dapat dipasarkan oleh pelaku pembangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi “dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak”.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Jual beli hak atas tanah tidak didefinisikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini hanya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang berbunyi, “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Dijumpai dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur oleh peraturan pemerintah.”

Jual beli hak atas tanah diatur tersendiri

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tidak tunduk pada perjanjian jual beli yang diatur dalam BW.

Dalam pengaturannya mengenai rumah susun, terdapat dua konsep peralihan melalui jual-beli sebagaimana dikemukakan oleh Andy Hartanto, yaitu:<sup>9</sup>

1. Jual beli yang dilakukan oleh pengembang kepada masyarakat sebagai calon pemilik, pengguna, atau pemakai, dan;
2. Jual beli yang dilakukan oleh pemilik kepada pemilik lain.

Konsep pertama merupakan bentuk jual beli yang terjadi dalam hal penjualan satuan rumah susun untuk pertama kalinya. Rumah susun yang dibangun oleh pengembang hingga terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan tanggung jawab pengembang tersebut. Ini berarti bahwa hak milik atas satuan rumah susun tersebut masih atas nama pengembang, pengembang yang berhak atas satuan rumah susun tersebut beserta bagian-bagiannya termasuk untuk melakukan jual beli atas satuan rumah susun tersebut.

Konsep yang kedua merupakan konsep di mana satuan rumah susun tersebut telah dibeli oleh pembeli pertama yang kemudian menjual kembali kepada pembeli berikutnya.

Dalam konsep kedua tersebut, pembeli

---

9 *Ibid*, hlm 97

pertama haruslah merupakan pemilik yang sah atas satuan rumah susun miliknya yang berhak berlaku bebas terhadap hak kebendaannya.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Jual beli hak atas tanah tidak didefinisikan oleh UUPA. Ketentuan terkait hanya ada dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yakni “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur oleh peraturan pemerintah.”

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa pada prakteknya sering dijumpai jual beli satuan rumah susun telah dilakukan sebelum adanya fisik dari satuan rumah susun itu sendiri. Oleh karena fisik dari satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli belum ada, maka sertipikat hak milik atas satuan rumah susun belum ada pula. Proses jual beli yang satuan rumah susun yang dilakukan sebelum adanya fisik atau bangunan dari satuan rumah susun serta sertipikat bukti kepemilikannya termasuk *Pre Project Selling*.

Dalam hal demikian, pihak pembeli hanya menyerahkan sebagian dari nilai jual yang telah disepakati apabila demikian

kenyataannya maka pada saat itu dibuat perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun antara pengembang dan pembeli. Dalam pembahasan mengenai perjanjian pengikatan jual beli, selain dibuat oleh notaris juga dilakukan karena belum terdapatnya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai bukti kepemilikan yang sah dan dapat digunakan untuk mengalihkan hak. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli di mana perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya suatu hak kepada pihak lain.

Satuan rumah susun yang dimiliki secara perseorangan dan terpisah adalah ruang yang dibatasi oleh permukaan dinding, permukaan kolom, permukaan atas lantai (sebagai batas bawah) dan permukaan langit-langit (sebagian batas atas). Komponen bangunan yang menjadi bagian pemilikan perseorangan adalah ruang tamu/makan, dapur, kamar mandi, ruang jemuran, jendela, dan pintu.<sup>10</sup>

Sementara itu bagian-bagian yang merupakan hak bersama dari seluruh satuan rumah susun antara lain:<sup>11</sup>

a. Bagian Bersama

Merupakan bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Contoh : dinding, lantai, anak tangga,

10 Urip Santoso ( selanjutnya disebut Urip Santoso-1 ), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.92

11 *Ibid.*,

lift, rangka atap, tangki air, talang air, penangkal petir, pipa-pipa, jaringan listrik, dan telekomunikasi, tangga darurat dan tangga pelayanan.

b. Benda Bersama

Merupakan benda yang bukan bagian rumah susun, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Contoh : taman, tempat ibadah, gedung serbaguna, kotak pos, pos jaga, tempat parkir, septic tank, tempah sampah, saluran air, dan saluran hujan, kotoran, dan tempat olahraga.

c. Tanah Bersama

Merupakan sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Contoh : Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan.

Karena terjadi pemisahan antara hak perseorangan dan hak bersama, agar terdapat kepastian hukum maka diperlukan bukti yang kuat. Menurut Pasal 47 ayat (1), sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun 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 sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dengan:<sup>12</sup>

1. Salinan buku tanah

2. Surat ukur atas hak tanah bersama
3. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun, terdiri atas :
  - a. Gambar denah satuan rumah susun
  - b. Gambar denah lantai yang menunjukkan dengan jelas lokasi satuan yang dimaksud terhadap satuan-satuan lainnya
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana yang tercantum dalam buku tanah.

Adanya pemisahan antara hak perseorangan dan hak bersama bertujuan agar terdapat kepastian hukum. Dalam hal perseorangan maka diperlukan bukti yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sebelum melakukan pembangunan, maka penyelenggaraan pembangunan rumah susun harus terlebih dahulu memperoleh hak atas tanah. Hal tersebut perlu dilakukan sebagai upaya melindungi para pembeli satuan rumah susun.<sup>13</sup>

Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>14</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah Negara, hak pakai atas tanah hak Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas

<sup>12</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia, 2004), hlm. 24

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 24

<sup>14</sup> Urip Santoso ( selanjutnya disebut Urip Santoso-4 ), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan II, (Jakarta: Kencana-Prenada Media, 2013), hlm. 89



tanah ini adalah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, hak guna bangunan di atas hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.

Kepemilikan atas satuan rumah susun disebut sebagai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Eman Ramelan, hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.<sup>15</sup>

Memiliki Hak Milik Satuan Rumah Susun berarti memiliki dua jenis hak yaitu hak yang bersifat individu dan hak yang bersifat kolektif. Hak Milik Satuan Rumah Susun terbatas pada hak milik atas satuan dari bangunan rumah susun, bukan hak milik atas tanah tetapi hak yang berkaitan dengan tanah, sehingga diberikan jangka waktu tertentu. Tentunya berbeda dari pengaturan Hak Milik dalam UUPA yang dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh orang-perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang

di atasnya didirikan rumah susun. Untuk mendapatkan hak milik tersebut haruslah memenuhi beberapa persyaratan terkait tanah, pembangunan, perijinan, dan sesuai dengan langkah-langkah perolehan hak milik atas satuan rumah susun.

Prosedur perolehan hak milik atas satuan rumah susun, diantara lain:

1. Perolehan izin lokasi:  
bagi pelaku pembangunan rumah susun yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) diwajibkan memiliki izin lokasi yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sebelum memperoleh hak atas tanah.
2. Perolehan hak atas tanah:  
perolehan hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun dapat ditempuh melalui pemindahan hak atas tanah, atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian.
3. Penerbitan sertifikat hak atas tanah:  
sertifikat hak atas tanah yang atasnya akan dibangun rumah susun diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama pelaku pembangunan rumah susun.
4. Penerbitan izin mendirikan bangunan:  
pelaku pembangunan rumah susun harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan

---

15 Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014), hlm. 1-2

- (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
5. Pengesahaan pertelaan: pengembang wajib membuat dan menyertakan suatu pertelaan yang merupakan penunjuk batas-batas tiap satuan rumah susun di antara lain bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya dengan rinci yang merupakan hak setiap pembeli satuan rumah susun. Pertelaan berupa gambar dan uraian ini harus dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun. Pertelaan yang telah dibuat digunakan sebagai dasar untuk menetapkan besarnya nilai perbandingan proporsional, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun / sertifikat kepemilikan bangunan gedung, dan perjanjian pengikatan jual beli. Pertelaan yang dibuat oleh pengembang disahkan oleh instansi yang berwenang yaitu pemerintah daerah tempat rumah susun didirikan.
  6. Penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun: pelaku pembangunan rumah susun harus memiliki akta pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, yang disahkan oleh Bupati/Walikota. Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur.
  7. Penerbitan sertipikat laik fungsi, Pelaku pembangunan rumah susun setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib memiliki sertipikat laik fungsi yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota. Khusus Provinsi DKI Jakarta diterbitkan oleh Gubernur.
  8. Pendaftaran: pendaftaran ini merupakan pendaftaran akta pemisahan satuan rumah susun menjadi rumah susun yang menjadi syarat terbitnya hak milik atas satuan rumah susun. Dalam pendaftaran ini dilakukan pembuatan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun sesuai jumlah satuan rumah susun yang tertulis dalam akta pemisahan, hal ini juga merupakan pemenuhan asas publisitas. Kemudian adalah pendaftaran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan membawa seluruh persyaratan yang telah dipenuhi sebelumnya.
  9. Penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dan/atau sertipikat kepemilikan bangunan: Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- Dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun antara pihak penjual dengan pihak pembeli, secara hukum belum memindahkan hak milik atas satuan rumah susun dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah

susun antara pihak penjual dengan pihak pembeli bukan merupakan perjanjian jual beli satuan rumah susun. Perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Satuan rumah susun merupakan objek dari suatu perjanjian, baik objek perjanjian pengikatan jual beli maupun objek perjanjian jual beli.

Dalam perjanjian ini juga ditentukan suatu syarat formil dalam pelaksanaannya. Pada perjanjian jual beli satuan rumah susun yang merupakan penyebab terjadinya perpindahan hak milik atas satuan rumah susun dari tangan penjual ke tangan pembeli diisyaratkan bahwa perjanjian jual beli satuan rumah susun dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada saat dilakukan jual beli satuan rumah susun dengan akta otentik yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini tentu disertai dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat dari pihak pengembang yang nantinya akan diserahkan kepada pembeli. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan tersebut mengandung pengertian pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Akta PPAT merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli).<sup>16</sup>

Berbeda halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli belum Hal ini dapat menyebabkan terjadinya pemindahan hak milik atas satuan rumah susun karena dalam perjanjian tersebut tidak terikat oleh suatu aturan formil seperti halnya perjanjian jual beli. Sementara itu, perjanjian pengikatan jual beli belum memindahkan hak milik satuan rumah susun dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Walaupun perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dan di tanda tangani oleh notaris, akta tersebut bukan merupakan syarat formal yang ditentukan, sehingga perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat dan ditandatangani oleh notaris bukan merupakan bukti peralihan atau pemindahan hak milik atas satuan rumah susun.

---

16 Melita Ma'dika Ambarura, “Pelaksanaan Peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah (jual beli) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Torajaya Utara”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta*, hlm. 1

Berdasarkan uraian di atas maka sangat jelas bahwa terjadinya pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli hanya dengan adanya jual beli satuan rumah susun yang dituangkan dengan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, maka hanya akta PPAT yaitu Akta Jual Beli merupakan bukti otentik adanya peralihan atau perpindahan hak milik atas satuan rumah susun.

### **Perlindungan Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

Suatu perkembangan baru dalam masyarakat dewasa ini adalah makin meningkatnya perhatian terhadap masalah perlindungan konsumen. Di masa lalu, pihak pengembang yang dipandang sangat berjasa bagi penyedia satuan rumah susun, masyarakat, dan perkembangan perekonomian suatu negara. Akan tetapi, dewasa ini perlindungan terhadap konsumen lebih mendapat perhatian, sejalan dengan makin meningkatnya perhatian terhadap perlindungan hak asasi manusia. Praktek keberpihakan kepada pengembang dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen dalam tingkat yang terendah dalam menghadapi para pengembang, karena pihak konsumen

yang dipandang lebih lemah hukum maka perlu mendapat perlindungan lebih besar dibandingkan pada masa-masa yang lalu.

Pasal 3 huruf h Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik satuan rumah susun diberikan surat tanda bukti hak berupa Sertipikat hak berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>17</sup> Namun pengembang seringkali menunda-nunda melakukan penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun. Hal tersebut merupakan salah satu hak dari pembeli satuan rumah susun yang tidak terpenuhi. Masalah ini memicu terjadi sengketa konsumen.

Pengertian perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>18</sup> Maria Theresia Geme mengartikan perlindungan hukum dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan memberlakukan hukum secara eksklusif dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak

17 Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso-2), *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2014), hlm. 434

18 Satjipto Raharjo, "Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah", *Jurnal Masalah Hukum*, hlm 13.

seseorang atau kelompok orang.<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sarana perlindungan hukum terdiri dua macam, yaitu:<sup>20</sup>

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Artinya, perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia, belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Dalam sejarah peradaban barat, lahirnya konsep-konsep pengakuan dan perlindungan HAM diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pengakuan dan perlindungan HAM mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Bentuk perlindungan hukum preventif bagi pembeli satuan rumah susun dalam jual beli sebenarnya yaitu dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB mengatur mengenai klausul-klausul yang harus dipenuhi oleh para pihak, dilengkapi dengan ketentuan mengenai denda.

Dengan adanya pedoman dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli satuan rumah susun yang menggunakan

19 Maria Theresia Geme, "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada Provinsi Nusa Tenggara Timur", *disertasi Program Doktor Ilmu Hukum*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2012), Tidak Dipublikasikan, hlm 99

20 Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 117

perjanjian baku. Dengan adanya keputusan Menteri Perumahan tersebut diharapkan dapat menjamin kepastian hukum khususnya mengenai standarisasi kontrak sehingga pengembang tidak akan leluasa lagi dalam menentukan klausula-klausula bakunya.

Berkaitan dengan prosedur jual beli melalui perjanjian pengikatan jual beli, dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mensyaratkan agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli memenuhi kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan IMB;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
- e. Hal yang diperjanjikan.

Jika mengacu pada pasal ini, proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris, dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), sesuai hal yang diperjanjikan.<sup>21</sup>

Perlindungan hukum juga diberikan oleh Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2011 khususnya dalam Pasal 98 yang menyatakan: “Pelaku pembangunan dilarang membuat perjanjian pengikatan jual beli:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2)”

Khusus untuk konsumen perumahan, yang meliputi rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif, dan keperdataan dengan ancaman sanksi baik administrasi, perdata, maupun pidana.<sup>22</sup>

Hal ini menekankan bahwa pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun akan mengacu pada aturan dalam Undang-Undang tentang Rumah Susun serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Apabila melanggar Pasal 98 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 110 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan bahwa:

Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:

21 Rakhma Yulia Hastuty, “Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial yang belum di bangun”, *Jurnal Hukum UB*, hlm 6

22 Eman Ramelan, *Op Cit*, hlm 45

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2);

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Berdasarkan uraian di atas maka pengembang harus bersikap jujur dan mematuhi aturan yang sudah ditentukan di dalam ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Apabila aturan tersebut dilanggar maka dapat dikenakan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 jo. Pasal 98 Undang Nomor 20 Tahun 2011. Hal itu ditujukan untuk melindungi kepentingan dari pembeli satuan rumah susun.

Di dalam ketentuan Pasal 117 Undang Nomor 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa:

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana
- (2) denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.

- (3) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
  - a. pencabutan izin usaha; atau
  - b. pencabutan status badan hukum.

Sedangkan, bentuk perlindungan hukum represif untuk para pembeli untuk mendapat perlindungan dapat melakukan upaya musyawarah dan gugatan apabila tidak menemukan hasil.<sup>23</sup> Berlaku pula bagi pihak yang dirugikan tersebut dapat melakukan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri yang disepakati apabila dalam pelaksanaan terdapat hal yang tidak sesuai dengan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1276 BW, ada lima kemungkinan gugatan yang dapat dilakukan oleh pembeli apabila pengembang wanprestasi, antara lain:<sup>24</sup>

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
- c. Membayar ganti rugi;
- d. Membatalkan perjanjian; dan
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Sementara itu, untuk penyelesaian sengketa mengenai rumah susun diatur dalam Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu:

- 1. Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

23 Dwi Nurhayati, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam jual beli satuan rumah susun dengan sistem pemesanan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)*, Jurnal Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, hlm 174

24 Madama Taufiq, *Tesis : Perlindungan Hukum terhadap Debitur Wanprestasi Tanpa anggungan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Universitas Islam Negeri, 2014, hlm 53

2. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

### Kesimpulan

PPJB dapat menjadi bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun apabila Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun belum ada sehingga hak milik

atas tanah belum beralih walaupun para pihak yaitu pembeli dan pengembang sudah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, kepemilikan baru terjadi dari pengembang kepada pembeli yaitu saat telah dilakukannya akta jual beli.

PPJB dapat digunakan sebagai perlindungan dan merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum bagi para pembeli rumah susun dalam melakukan transaksi jual beli. Ini dapat dilakukan dengan syarat pembuatan PPJB didasarkan pada aturan yang berlaku yaitu syarat sahnya perjanjian juga asas kebebasan berkontrak dan sesuai prosedur pada pedoman dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 serta tidak memihak dan memberatkan salah satu pihak dalam hal ini yaitu pembeli satuan rumah susun.

### DAFTAR PUSTAKA

#### BUKU

- Andi, Hamzah. I wayan Suandra, B.A Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Rineka Jakarta: Cipta, 2000.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987
- HR, Ridwan . *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press, 2003.
- Koeswahyono, Imam. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia, 2004.



- Manan. Bagir, *Hukum Positif Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- \_\_\_\_\_. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2005
- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Ramelan, Eman. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014
- Ridwan. *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*. Yogyakarta: FH UII Press, 2009.
- Santoso, Urip. *Buku Ajar Hukum Perumahan Dan Pemukiman*. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Cetakan II. Jakarta: Kencana-Prenada Media, 2013.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2014
- \_\_\_\_\_. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010
- \_\_\_\_\_. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016
- Masjchoen, Sri Soedewi. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 1980
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermase, 1985.
- \_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2001.

## DISERTASI

- Hartanto, J. Andy. “Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia dan Peralihannya”. *Disertasi Ilmu Hukum Program Doktor Ilmu Hukum*. Surabaya: Universitas Airlangga, 2012. Tidak Dipublikasikan
- Geme, Maria Theresia. “Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur”. *Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum*. Malang: Universitas Brawijaya Malang, 2012. Tidak Dipublikasikan

## TESIS

- Taufiq. Madama, “Perlindungan Hukum terhadap Debitur Wanprestasi Tanpa tanggungan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”. *Thesis Ilmu Hukum Program Magister Ilmu Hukum*. Jakarta: Universitas Islam Negeri, 2014. Tidak Dipublikasikan.

**JURNAL**

- Ambarura, Melita Ma'dika. "Pelaksanaan Peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah (jual beli) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Torajaya Utara". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta*
- Hastuty, Rakhma Yulia. "Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial yang belum di bangun". *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*.
- Purbandari. "Kepastian dan Perlindungan hukum pada pemasaran properti dengan sistem pre project selling". *Jurnal Fakultas Hukum MPU Tantular*
- Raharjo, Satjipto. "Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah". *Jurnal Masalah Hukum Edisi 10, 1993*
- Nurhayati, Dwi. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam jual beli satuan rumah susun dengan sistem pemesanan". *Jurnal Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta*

**INTERNET**

- Sanusi. "Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian". <http://tabirhukum.blogspot.co.id/2016/12/pengertian-perjanjian-dan-unsur.html>. Diakses 20 desember 2016

**PERATURAN  
UNDANGAN**

- Burgerlijk Wetboek (BW)*
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang *Rumah Susun*
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994 tentang *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*.

**PERUNDANG-**