**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN TANPA SERTIFIKAT**

**(STUDI KASUS APARTEMEN CASA GRANDE RESIDENCE)**

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

 ***(Case Study Of The Casa Grande Residence Apartment)***

**Zana Zerlina, Taupiqqurrahman**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Jl. RS Fatmawati, No. 1 Pondok Labu, Jakarta Selatan
Email: zanazerlina@upnvj.ac.id, taupiqqurrahman@upnvj.ac.id

**Abstrak**

PT. Elite Prima Hutama adalah pengembang Apartemen Casa Grande Residence. Antara PT. Elite Prima Hutama dengan Alia Febyani telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Casa Grande Residence. Namun sejak Serah Terima Apartemen hingga saat ini belum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan mendapatkan Sertifikat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik unit rumah susun tanpa sertifikat dan untuk mengetahui proses pengalihan hak milik kepada unit rumah susun tanpa sertifikat. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis-normatif dengan menelaah data sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat, adapun perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun adalah : 1.) KUHPer, 2.) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun 3.) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya, Proses peralihan jual beli satuan rumah susun tanpa sertifikat adalah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bersifat mengikat sementara sebelum selesainya perjanjian jual beli dan memberikan pedoman bagi para pihak untuk melaksanakan hak kewajibannya.

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

***Abstract***

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

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

1. **Pendahuluan**

Indonesia adalah negara berpenduduk padat. Sejak berdirinya Pemerintah Republik Indonesia, pemerintah bertekad untuk mensejahterakan rakyat, terutama dalam memenuhi kebutuhannya. Masyarakat dalam menjalani kehidupan membutuhkan berbagai jenis dan macam barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia ada 3 macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan masyarakat yang sangat membutuhkan adalah kebutuhan sandang, pangan, papan atau yang sering disebut dengan kebutuhan dasar. Papan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terpenting yaitu tempat tinggal. Setiap orang membutuhkan tempat tinggal, ini merupakan kebutuhan pokok yang harus dihadapi, oleh karena itu tanah sebagai tempat berpijak manusia merupakan kebutuhan yang sangat diperlukan untuk kehidupan.[[1]](#footnote-1)

Sebagai alternatif, perumahan dan permukiman dapat mengurangi penggunaan lahan dan membuat ruang terbuka menjadi lebih luas.[[2]](#footnote-2) Perumahan dan permukiman tidak hanya bisa dianggap sebagai kebutuhan hidup, tetapi juga sebagai proses pemukiman manusia. Menurut Pasal 28H (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.[[3]](#footnote-3) Pemerintah harus menghormati, melindungi, memelihara dan mempromosikan kebutuhan ini.[[4]](#footnote-4) Selain itu, Pasal 40 Undang-Undang Hak Asasi Manusia No. 39 tahun 1999 mengatur lebih lanjut masalah ini, yang menyatakan:“Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.[[5]](#footnote-5)

Hal itu berarti memiliki lingkungan hidup dan lingkungan yang baik dan sehat merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia. Pembangunan perumahan bertujuan untuk memastikan bahwa setiap keluarga memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan teratur.[[6]](#footnote-6) Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 UU Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011: “Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”.[[7]](#footnote-7) Menyadari hal tersebut, maka perlu diusulkan suatu konsep pembangunan perumahan yang dapat dibagi dalam satu bangunan bertingkat yang dibagi menjadi beberapa bagian vertikal atau horizontal yang berbeda untuk setiap penghuninya.[[8]](#footnote-8) Menurut Arie Sukanti Hutagalung, di kota-kota besar perlu fokus pada pengembangan perumahan dan permukiman yang terutama terkonsentrasi pada pembangunan rumah susun.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dengan meningkatkan efisiensi dan hasil lahan padat penduduk yang hanya mampu menyediakan lahan yang terbatas. Pengertian rumah susun bermacam-macam, rumah susun disebut juga *Flat/Apartemen/Condominium*. Di Indonesia, berbagai istilah yang digunakan seperti rumah susun, *strata title, apartemen, flat, condominium,* namun dalam undang-undang tetapdisebutrumah susun karena mengacu pada Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.[[9]](#footnote-9) Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, disebutkan bahwa “Rumah Susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.[[10]](#footnote-10)

Pembangunan rumah susun menjadi satu-satunya cara untuk menyelesaikan permukiman dan kebutuhan perumahan di kawasan padat penduduk, terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya semakin banyak dan lahan semakin terbatas.[[11]](#footnote-11) Pembangunan perumahan semacam ini memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan. Oleh karena itu, diperlukan pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup agar kehidupan tidak statis. Penguasaan atas rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu melalui pembelian atau sewa-menyewa. Saat ini perusahaan pembangunan dan permukiman menyediakan berbagai fasilitas untuk dapat memiliki rumah susun, baik yang dapat dibeli secara tunai maupun dengan mencicil.[[12]](#footnote-12)

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

Menurut Pasal 616 KUH Perdata, pengalihan benda tidak bergerak (Apartemen) dilakukan melalui pengumuman akta yang relevan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata, terutama dengan mencatatnya dalam buku register. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Tentang Pokok-pokok Pokok Pertanian (UUPA)), pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas unit rumah susun, maka pengalihan hak dilakukan sesuai dengan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah maupun hak milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang dalam hal ini berupa Serifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).[[13]](#footnote-13)

Namun pada kenyataannya pengembang belum memenuhi kewajibannya yang seharusnya, yang akan berdampak pada penghuni yang belum mendapatkan hak berupa SHMSRS yang harus diberikan pada saat penyerahan unit apartemen. Oleh karena itu, proses pengalihan (menjual) hak milik atas satuan rumah susun tanpa sertifikat memiliki risiko dan kerentanan hukum yang lebih tinggi.[[14]](#footnote-14) Bertumpu pada latar belakang masalah tersebut, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut : Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas satuan rumah susun tanpa sertifikat? Serta bagaimana proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun tanpa sertifikat?

1. **Metode Penelitian**

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

1. Bahan Hukum Primer
	1. KUHPerdata;
	2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA;
	3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
	4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
	5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
	6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer yang diperoleh dari hasil penelitian perpustakaan, yaitu semua publikasi tidak resmi yang berkaitan dengan hukum.[[15]](#footnote-15) Antara lain: buku-buku hukum, jurnal terkait dan skripsi yang dijadikan refrensi terkait dengan penelitian ini.

1. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan pedoman dan penjelasan bagi bahan hukum primer dan sekunder. Seperti: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dll.

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Peraturan Perundang-undangan dan Studi Kasus. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat tentang masalah. Metode ini tidak didasarkan pada statistik, tetapi didasarkan pada norma-norma yang berlaku dan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Dalam analisis bahan hukum, langkah pertama yang dilakukan adalah menelusuri semua hasil penelitian yang diperoleh dari bahan hukum. Selain itu membahasnya dengan menyusun konsep, azas / prinsip dan ketentuan hukum terkait pengaturan perjanjian yang dilarang. Berdasarkan penelitian dan penafsiran peraturan perundang-undangan, penulis menggunakan penalaran induktif untuk menghasilkan konsep-konsep, baik berupa definisi, uraian, maupun klasifikasi.

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

Kepemilikan atas satuan rumah susun dikenal dengan konsep kepemilikan *Strata Title*. *Strara Title* adalah istilah populer di Barat, yang mengacu pada kepemilikan sebagian ruang di gedung bertingkat (seperti apartemen). *Strata Title* merupakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagai pemegang hak, seseorang juga berhak atas sebagian (proporsi) bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama. Hak (kepemilikan) atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama tidak kepada bagian atau lokasi tertentu, tetapi dalam bentuk proporsi atau presentase kepemilikan.[[16]](#footnote-16)*Strata Title* sebagai hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada pemilik unit Apartemen agar kepemilikannya dilindungi di mata hukum. Dengan *Strata Title* yang terdaftar dalam dalam bentuk Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tentunya pemiliknya dapat memanfaatkan untuk keperluan lain.

Konsep kepemilikan antara kepemilikan rumah biasa *(landed house)* berbeda dengan *Strata Title,* yaitu bahwa apabila seseorang membeli rumah biasa pada perumahan *(landed house),* kepemilikannya berupa Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Kepemilikan SHM berdasarkan UUPA sangat kuat dan permanen, meliputi kepemilikan atas tanah, tanah di pekarangan rumah, tanah di bawah bangunan dan bagian atas bangunan. Adapun pada saat yang sama apabila seseorang membeli Apartemen, maka sertifikat miliknya bukan SHM seperti rumah biasa tetapi konsep kepemilikan *Strata Title*. Kepemilikan *Strata Title* atas Apartemen atau rumah susun hanya atas bangunan unit, tidak termasuk semua gedung apartemen, tidak termasuk tanah di lingkungan apartemen serta kandungan dan penggunaan di bawahnya.[[17]](#footnote-17)

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Bagi pemilik unit rumah susun, akan diberikan bukti kepemilikan yang kuat dalam bentuk surat kepemilikan unit rumah susun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat yang terdiri atas :[[18]](#footnote-18)

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

Sejak akta pemisahan didaftarkan melalui penyusunan buku tanah untuk masing-masing unit rumah susun yang bersangkutan, maka telah dinyatakan lahir kepemilikan atas unit rumah susun tersebut. Tujuan penerbitan sertifikat kepemilikan unit apartemen adalah untuk memastikan kepastian hukum dan kepastian kepemilikan unit apartemen.[[19]](#footnote-19) Namun nyatanya, persoalan yang terjadi adalah perusahaan pengembang apartemen kerap melakukan tindakan yang melanggar hukum, seperti tidak memberikan SHMSRS. Akibatnya, proses pengalihan kepemilikan (jual beli) hak milik atas satuan rumah susun tanpa sertifikat memiliki risiko dan kerentanan hukum yang lebih tinggi. Bagi pemilik properti unit apartemen, keberadaan perlindungan hukum sangat diperlukan, karena banyak pengembang yang hanya fokus pada keuntungan perusahaan pengembang.

Pada kasus Apartemen Casa Grande Residence dimana PT. Elite Prima Hutama (EPH) yang merupakan pengembang Apartemen Casa Grande Residence yang terletak di Jalan Casablanca Raya Kav. 88, Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan. Antara PT. Elite Prima Hutama selaku pengembang dengan Alia Febyani telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Lantai 17 Unit 11 Type NO Tertanggal 27 September 2012 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Lantai 22 Unit 09 Type NQ Tertanggal 20 Maret 2014. Pembelian Unit Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana oleh penghuni dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit yang diterbitkan PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., yang mana antara penghuni dan PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., telah menandatangani Perjanjian Kredit Perihal Pemberian Fasilitas Kredit untuk pembelian 2 (dua) unit Apartemen tersebut. Dan pada tanggal 27 September 2012, pengembang telah mengirim surat kepada PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., yang menjelaskan bahwa pengembang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit apartemen yang dibeli selambat-lambatnya selesai 36 (tiga puluh enam) bulan sejak serah terima unit apartemen.

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

Berikut ini adalah bentuk perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun :

1. **Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)**

Pada kasus pembelian unit Apartemen Casa Grande antara Alia Febyani dengan PT. Elite Prima Hutama dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum secara luas tidak hanya pada saat melanggar Undang-undang, namun juga meliputi: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Secara prinsip dalam KUHPerdata pasal 1365 dinyatakan bahwa “*setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian*”, kemudian pasal 1366 “*Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya*”.

Dari ketentuan pasal 1365 KUHPer ini, dapat diketahui bahwa suatu perbutan melawan hukum baru dapat dituntut penggantian kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :[[20]](#footnote-20)

1. Unsur pertama; adanya suatu perbuatan

Perbuatan disini berarti bahwa pelaku melakukan sesuatu dalam arti aktif atau tidak melakukan apa pun dalam arti pasif.[[21]](#footnote-21) Dalam hal pihak pengembang tidak memberikan informasi kepada penghuni tentang penandatanganan Akta Jual Beli, sehingga belum dapat dipastikan kapan dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), berarti ada tindakan disini, yaitu tindakan dalam arti pasif, yang berarti pihak pengembang tidak melakukan apa pun.

Dimana pihak pengembang tidak melakukan sesuatu yang diwajibkan oleh undang-undang, sebagaimana kepemilikan atas sarusun dijelaskan pada Pasal 47 ayat (1) UU Rumah Susun, “Sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun”. Subjek dari hak milik atas satuan rumah susun ialah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 47 ayat (2) UU Rumah Susun, “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”.[[22]](#footnote-22)

1. Unsur kedua; perbuatan tersebut melawan hukum

Sejak tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum tidak lagi dimaknai sebagai hanya bertentangan dengan kewajiban hukum, tetapi telah didefinisikan secara luas, antara lain:

1. Tindakan yang melanggar hak orang lain.
2. Tindakan yang melanggar kewajiban hukum mereka sendiri
3. Tindakan yang melanggar kesusilaan.
4. Tindakan yang melanggar dkehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. [[23]](#footnote-23)

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tindakan yang melanggar hak orang lain. Dalam hal ini hak orang lain mengacu pada hak subjektif orang lain yang terikat oleh hukum. Oleh karena itu, hak subjektif di sini dibatasi pada sejumlah hak yang disebutkan dalam undang-undang saja.[[24]](#footnote-24)

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

Dalam pengertian kedua, pelanggaran terhadap kewajiban hukum pribadi atau pelanggaran kewajiban hukum pelaku tidak hanya berurusan dengan norma-norma yang “dilarang”, tetapi juga berurusan dengan norma-norma “memerintah (mewajibkan, mengharuskan).[[25]](#footnote-25) Untuk pengertian yang kedua, pihak pengembang tidak menerbitkan SHMSRS sehingga tanpa sertifikat kepemilikan unit apartemen, sulit bagi penghuni untuk menjual atau mengalihkan unit apartemen yang dibeli. Maka dapat dikatakan pihak pengembang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebab berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU Rumah Susun, “sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Mengenai definisi ketiga, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tindakan yang melanggar kesusilaan, jelas tindakan yang dilakukan merupakan tindakan yang melanggar kesusilaan sebab pihak pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas satuan rumah susun.

Definisi keempat, bahwa perbuatan melawan hukum berarti tindakan yang melanggar kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, karena kewajiban pihak pengembang untuk menerbitkan Sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan atas satuan rumah susun terkait dengan pergaulan pihak pengembang dalam masyarakat bahkan banyak pihak pengembang yang seringkali meremehkan untuk melakukan penerbitkan SHMSRS. Bahkan pihak pengembang dengan sengaja untuk tidak melakukan penerbitan SHMSRS dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan bagi perusahaan pengembang.

1. Unsur ketiga; adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Menurut Pasal 1365 KUHP, untuk menyebut suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :[[26]](#footnote-26)

1. Unsur Kesengajaan
2. Kelalaian *(culpa),* dan
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*.

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

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

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

1. Unsur keempat; adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat, sehingga dapat digunakan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Berbeda dengan kerugian wanprestrasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, juga tidak dapat dinilai dengan uang.[[27]](#footnote-27) Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immateriil (tidak dapat dinilai dengan uang).[[28]](#footnote-28) Dalam hal pihak pengembang tidak menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun tentu terdapat kerugian yang ditimbulkan, dimana penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan beberapa unit Apartemen yang dibeli tanpa adanya Sertifikat. Akibat tidak diterbitkannya Sertifikat penghuni mengalami kerugian materiil yang secara nyata terjadi pada saat proses penjualan unit Apartemen yang terjual dengan harga jauh di bawah dari harga pada saat penghuni membeli dari pihak pengembang yang mana tidak sesuai dengan janji yang diberikan oleh pengembang kepada penghuni tentang investasi yang menguntungkan.

1. Unsur kelima; adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian yang diakibatkan oleh perilaku pelaku haruslah kerugian yang disebabkan oleh perbuatan perilaku tersebut, bukan kerugian yang disebabkan oleh alasan lain. Dengan kata lain, terdapat hubungan kausalitas antara kerugian tersebut dengan perbuatan si pelaku.[[29]](#footnote-29) Hubungan kausaitas (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan juga merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Dalam menilai hubungan sebab akibat, ada 2 (dua) teori yaitu: teori hubungan faktual (*causation in fact*) dan teori penyebab kira-kira (*procxime cause*).[[30]](#footnote-30) Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah masalah fakta atau hal-hal yang telah terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

Pengembang yang tidak menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun menimbulkan kerugian bagi orang lain, yaitu penghuni Apartemen. Dimana penghuni sangat sulit untuk menjual atau mengalihkan beberapa unit Apartemen yang dibeli tanpa adanya Akta Jual Beli, sebab tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pihak pengembang kapan dilaksanakannya penandatangan Akta Jual Beli untuk menentukan perkiraan waktu kapan untuk memperoleh SHMSRS atas unit Apartemen yang dibeli. Sehingga ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum adalah terjadinya kerugian. Kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut haruslah diganti oleh orang yang menyebabkan kerugian karena kesalahannya atau pelaku perbuatan melawan hukum tersebut. Oleh karena itu, Pasal 1365 KUHP mengatur tentang kewajiban kepada si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti atas kerugian yang ditimbulkannya. Adapun tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum :

* + 1. Ganti rugi atas kerugian yang diderita dalam bentuk uang.
		2. Ganti rugi dalam bentuk natura atau mengembalikan ke keadaan semula.
		3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum.
		4. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.[[31]](#footnote-31)

Dalam hal ini penghuni mempunyai hak mengenai tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pengembang yaitu : Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan, bahwa tentang investasi yang menguntungkan sebagaimana dijanjikan oleh pihak pengembang tidak sesuai dan bahkan mengakibatkan penghuni mengalami kerugian materiil yang sangat besar yaitu Rp. 1.095.000.000,- (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah) dan selain kerugian materiil, akibat dari Perbuatan Melawan Hukum penghuni juga telah menyebabkan kerugian immateriil bagi penghuni yaitu dengan menaruh investasi dalam bentuk deposito atas uang sebesar Rp. 3.095.000.000,- maka dengan bunga 6% (enam persen) per tahun, penghuni akan mendapat keuntungan bunga sebesar Rp. 185.700.000,- per tahun, sehingga total dalam 6 tahun akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 1.114.200.000,- secara beban psikologis akibat terperdaya oleh iklan dan/atau promosi investasi apartemen pada saat pihak pengembang mempromosikan penjualan apartemen, tetapi penghuni tidak mendapatkan informasi yang sebenarnya dari pihak pengembang tentang kapan waktu untuk penandatangan Akta Jual Beli dan kepastian akan keuntungan investasi atas unit apartemen yang belum terjual juga mengakibatkan kerugian immateriil bagi penghuni sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Maka atas hal tersebut diatas pihak pembeli menghukum pengembang untuk membayar Kerugian Materiil yang diderita pembeli sebesar Rp. 1.095.000.000,- (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp. 11.114.200.00,- (sebelas milyar seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah).

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

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

“Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Dan penguasaan terhadap satuan rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.”[[32]](#footnote-32)

Perbedaan utama antara pembangunan rumah susun komersial dan pembangunan rumah susun biasa adalah bahwa diaturnya pembangunan rumah susun komersial untuk kelompok berpenghasilan tinggi dan pembangunan rumah susun umum dan apartemen khusus untuk kelompok berpenghasilan rendah.[[33]](#footnote-33)

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

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

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

“Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.”[[34]](#footnote-34)

Dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2), penghuni yang memenuhi persyaratan pemegang hak atas tanah berhak atas SHMSRS. Namun nyatanya, meski penghuni sudah memenuhi persyaratan yang ditetapkan pengembang, yang terjadi pada Apartemen Casa Grande Residence, pengembang tidak memberikan sertifikat.

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

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

Dengen demikian PT. Elite Prima Hutama (Pakuwon Group) selaku pengembang telah melanggar ketentuan Pasal 47 ayat (2) UU Rumah Susun. Dan harus segera memberikan sertifikat kepemilikan unit apartemen kepada Alia Febyani, penghuni Apartemen Casa Grande Residence yang memenuhi syarat.

1. **Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**
2. **Pasal 3 angka 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**

“Perlindungan Konsumen bertujuan untuk menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.”**[[35]](#footnote-35)**

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

Oleh karena itu, menurut penulis hal tersebut melanggar Pasal 3 ayat 4 UU Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha (dalam hal ini pengembang) harus memberikan sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun, yang dijanjikan setelah konsumen melunasi kewajibannya (yaitu, kewajiban yang telah disepakati dibayar). Karena setiap pemilik apartemen wajib memiliki sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun sebagai bukti kepemilikan. Hal ini juga ditegaskan dalam UU rumah susun pasal 47 ayat (2) yang berisi “SHM sarusun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi sebagai syarat sebagai pemegang hak atas tanah”.

Konsumen juga meminta kepada pengembang untuk memberikan penjelasan penantadanganan Akta Jual Beli untuk mendapatkan SHMSRS. Namun hingga saat ini konsumen belum mendapatkan hak yang layak mereka dapatkan setelah memenuhi kewajibannya sebagai konsumen. Para pengembang tampaknya mengabaikan aturan dalam undang-undang perlindungan konsumen dan peringatan yang dikeluarkan pihak konsumen.

1. **Pasal 4 angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.**

“Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.”[[36]](#footnote-36)

Setiap konsumen berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur ​​tentang kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa yang disediakan oleh pelaku komersial. Namun yang terjadi pada Apartemen Casa Grande Residence adalah pihak pengembang apartemen melanggar ketentuan pasal ini karena pengembang tidak memberikan informasi yang benar dan jelas tentang pelaksanaan proses tanda tangan AJB untuk menentukan perkiraan batas waktu pengurusan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas unit apartemen yang dibeli. Sejak awal menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Casa Grande Residence antara pihak penghuni dengan pihak pengembang Apartmen, pihak pengembang tidak pernah mendapatkan pemberitahuan apapun mengenai penandatanganan Akta Jual Beli unit apartemen, yang ternyata kemudian PT. Bank Cimb Niaga, Tbk memberitahukan bahwa pihak pengembang telah mengirim Surat Nomor: 212/LGL/CGR-EPH/IX/2012 yang menyatakan pihak pengembang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya selesai 36 bulan sejak serah terima unit apartemen.

Pengembang juga tidak secara jujur ​​memberikan informasi pemecahan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas unit apartemen yang seharusnya telah diterima pada tahun 2015 sebagaimana informasi dari pihak pengembang yang akan melakukan proses pemecahan dan penerbitan sertifakat selambat-lambatnya 36 bulan sejak serah terima unit apartemen. Bahkan sejak awal penandatanganan perjanjian jual beli unit apartemen (PPJB), konsumen sudah meminta sertifikat kepemilikan unit rumah susun tersebut.Dalam hal ini, pengembang tidak jujur ​​tentang kejelasan sertifikat kepemilikan unit yang diberikan kepada konsumen.

Oleh karena itu, PT Elite Prima Hutama sebagai pengembang melanggar Pasal 4 ayat 3 UU Perlindungan Konsumen. Hal ini dikarenakan pengembang belum memberikan hak konsumen berupa informasi yang benar, jelas, dan jujur ​mengenai suatu barang dan/atau jasa.

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

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”[[37]](#footnote-37)

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

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

Oleh karena itu, PT Elite Prima Hutama selaku pengembang melanggar ketentuan yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) k UU Perlindungan Konsumen. Karena pengembang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

1. **Proses Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat**

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun terhadap rumah susunnya adalah berkaitan dengan peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemilik kepada pihak lain. Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu (UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA) telah mengatur mengenai semua Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 43 UU Rumah Susun “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris”. PPJB memuat kepastian tentang :

1. Status kepemilikan tanah.
2. Kepemilikan IMB.
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
5. Hal yang diperjanjikan.[[38]](#footnote-38)

 Mengenai pembangunan rumah susun yang sudah dilaksanakan dapat dilakukan dengan adanya sertifikat laik fungsi dan sertifikat hak milik satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun sebagai tanda. Penguasaan rumah susun komersial dapat dimiliki dengan jual beli atau sewa.[[39]](#footnote-39)

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

 Jual beli menurut menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah kesepakatan di mana satu pihak harus menyerahkan objek dan pihak lain harus membayar harga yang disepakati.[[40]](#footnote-40) Oleh karena itu, dalam perjanjian jual beli rumah susun hubungan kontraktual antara pengembang dan pembeli diatur dalam Pasal 42 UU Rumah Susun, yang mengatur tentang kewajiban dan ketentuan yang harus dilakukan oleh pengembang yaitu:[[41]](#footnote-41)

1. Pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun
2. Apabila promosi dilakukan sebelum pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembangun paling sedikit harus memiliki.
	1. Kepastian peruntukan ruang:
	2. Kepastian hak atas tanah;
	3. Kepastian status penguasaan Rumah Susun;
	4. Perizinan pembangunan Rumah Susun; dan
	5. Jaminan atas pembangunan Rumah Susun dari lembaga penjamin.
3. Apabila pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan / atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikat jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Pengikatan jual beli hak milik atas satuan Rumah Susun yang dilaksanakan oleh pengembang selaku kreditur dan pembeli atau pengguna sebagai debitur bertujuan agar pembayaran kepada penjual mengikat kedua belah pihak. Secara bertahap, hingga pihak pertama menyelesaikan pembangunan dan menyerahkannya kepada pihak kedua, hingga tercapai perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris.[[42]](#footnote-42)

Mengenai pengalihan Rumah Susun, menurut Pasal 44 Undang-Undang Rumah Susun, menyatakan bahwa:[[43]](#footnote-43)

* + 1. Proses jual beli setelah penyelesaian rumah susun dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB)
		2. Pembangunan Rumah Susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan.
	1. Sertifikat laik fungsi; dan
	2. SHM atas Sarusun atau SKBG ( Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung) atau Sarusun.

 Unsur –unsur jual beli Rumah Susun dilakukan oleh pihak pengembang dan pembeli.

Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) masing-masing unit dilakukan di hadapan notaris. Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan juga berpartisipasi dalam proses jual beli. Hal ini terkait dengan proses penerbitan SHMSRS dan pengalihan nama unit apartemen kepada masing-masing pembeli oleh kantor BPN.[[44]](#footnote-44)

 Namun sejak 2012 serah terima unit Apartemen hingga saat ini antara pihak pengembang dan pihak pembeli belum dilaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli yang mengakibatkan tidak ada kepastian kapan akan dilakukan penerbitan sertifikat hak atas sarusun dan proses balik nama satuan Rumah Susun tersebut. Sehingga pembeli melakukan proses jual beli unit apartemen dengan Perjanian Pengikatan Jual Beli apartemen yang dijadikan sebagai dasar jual beli. Maka penjual harus menawarkan properti di bawah harga pasar atau harga yang ditawarkan oleh pengembang.[[45]](#footnote-45) Yang mana pada saat proses penjualan 1 (satu) Apartemen Casa Grande Residence Tower Montana Lantai 22 Unit 09 Type NQ milik penjual yang dijual pada bulan Maret 2019 hanya terjual seharga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) jauh di bawah dari harga pada saat penjual membeli

dari pengembang dengan harga Rp. 3.095.000.000,- (tiga milyar sembilan puluh lima juta rupiah).

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

Akan tetapi, ada beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum melakukan jual beli unit apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa Akta Jual Beli, di antaranya:[[46]](#footnote-46)

* + PPJB milik penjual memang benar dan sah. Artinya, PPJB masih berlaku dan sudah terdaftar di developer terkait.
	+ Tentang isi PPJB. Apakah penjual apartemen benar-benar memenuhi semua kewajiban kepada pengembang. Selain harga jual, biaya transfer PPJB 5% dari uang muka biasanya dibayarkan kepada pengembang
	+ Tentang siapa yang membebankan biaya transfer.
	+ Akan lebih baik jika semua pembayaran dilakukan saat menandatangani AJB di depan notaris atau PPAT.

Dengan demikian yang terpenting adalah memiliki pemahaman yang baik tentang isi dokumen perjanjian. Mengenai Apartemen Casa Grande Residence dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dibuat dihadapan notaris atau PPAT sehingga proses jual beli tetap sah dilakukan dengan PPJB tanpa AJB. Maka jika jual beli unit apartemen bukan dari pengembang secara langsung, pemilik pertama unit tersebut wajib meminta persetujuan pengembang terlebih dulu. Dan pastikan prosesnya sudah selesai, termasuk uang muka, pembayaran angsuran pertama, pajak dan masalah lainnya (jika apartemen itu benar-benar dibeli secara kredit).

Meskipun pengembang yang membuat PPJB, pemerintah juga memiliki patokan tentang kesepakatan ini. Sebagaimana Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 yang berisi tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun untuk dibandingkan dengan PPJB buatan pengembang tersebut apakah dalam PPJB itu sudah memuat hal-hal perjanjian pengikatan jual beli seperti : obyek yang akan diperjual belikan, pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, kewajiban pengusaha pembangun perumahan dan pemukiman, serta kewajiban pemesan.[[47]](#footnote-47) Dengan demikian, proses jual beli unit Apartemen Casa Grande Residence menggunakan PPJB tanpa menggunakan AJB adalah sah dan memenuhi syarat dan ketentuan. Sebagaimana jual beli dalam ranah hukum perdata, selama tercapai kesepakatan antara pembeli dan penjual serta objek transaksinya tidak melanggar ketentuan, peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum maka sah menggunakan dasar PPJB apartemen untuk transaksi jual beli.

1. **Penutup**
	* 1. **Kesimpulan**

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

* + 1. **Saran**

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

Seharusnya pemerintah ikut serta langsung dalam penyelesaian kasus ini, kasus ini sudah berlangsung lama namun belum terselesaikan. Pemerintah juga harus memberikan sanksi tegas kepada PT. Elite Prima Hutama merupakan pengembang yang tidak kunjung memberikan sertifikat hak milik satuan rumah susun sehingga pengembang lain yang sengaja memperlambat penerbitan sertifikat kepemilikan unit apartemen tidak akan terulang kembali.

Dibuatnya undang-undang yang mengatur secara jelas mengenai SHMSRS dan memberikan sanksi kepada pihak-pihak yang dengan sengaja melanggar ketentuan.

# Daftar Pustaka

# Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

# Buku:

Ali Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum,* Jakarta: Sinar Grafika

Djojodirjo, MA. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum,* Jakarta: Pradnya Paramita

Fuady, Munir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer.* Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Harjono, Dhaniswara K. 2016. *Hukum Properti.* Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia.

Hutagalung, Arie S. 2007. *Kondominium : permasalahannya.* Jakarta :Badan Penerbit Universitas Indonesia

Miru, Ahmad & Sutarman Yodo. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen,* Cetakan Kesembilan, Jakarta : RajaGrafindo persada

Murhaini, Suriansyah. 2015. *Hukum Rumah Susun.* Bandung : Laksbang Grafika

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

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah,* Jakarta: Kencana

Santoso, Urip. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan&Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,* Cetakan Kesatu, Jakarta: Kencana

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

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

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun & Apartemen.* Jakarta: Sinar Grafika

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

**Karya Ilmiah :**

Anda Setiawati, *“Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB”* Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum, Vol. 1 No 2 (2019)

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

Buletin CiptaKarya, edisi 2/tahun x/Februari 2012, *UU Rusun dari kontroversi ke aksi,* 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sumber Lainnya :**

A.Anugrahni, “Data Sekunder Dalam Penelitian Hukum Normatif”, https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder- dalam-penelitian-hukum-normatif/, diakses tanggal 19 Oktober 2020, pukul 15.20 WIB

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

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

1. Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, (Jakarta : Restu Agung, 2010), hlm. 1 [↑](#footnote-ref-1)
2. Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 77 [↑](#footnote-ref-2)
3. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 28 Ayat 1. [↑](#footnote-ref-3)
4. Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press, 2010), hlm. 12. [↑](#footnote-ref-4)
5. *Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999* tentang Hak Asasi Manusia (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886), Pasal 40. [↑](#footnote-ref-5)
6. Galih Husain Fauzi, Ermanto Fahamsyah “*Perlindungan Terhadap Konsumen Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun” Jurnal Hukum Adigama: Vol. 1, No. 2 (2018)* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011* Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.* Pasal 1 angka 1 [↑](#footnote-ref-7)
8. Putri Nurwulan Sarri, *“Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST)*” (Jakarta : Universitas Esa Unggul, 2016) 2 [↑](#footnote-ref-8)
9. J. Andy Hartanto, *“Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”* Jurnal Rechtens, Vol. 2, No. 1, Juni 2013 [↑](#footnote-ref-9)
10. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011* tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 [↑](#footnote-ref-10)
11. Arie S. Hutagalung, *Kondominium : permasalahannya,* Edisi Revisi, Cet. 1, (Jakarta :Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2007), Hlm: 77 [↑](#footnote-ref-11)
12. Mulyani Oktavia, *“Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pengelolaan ( Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City )”* (Bekasi : Universitas Presiden, 2018) 5 [↑](#footnote-ref-12)
13. Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti, “Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”Adil : Jurnal Hukum, Vol. 11, No.1 (2020) [↑](#footnote-ref-13)
14. Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat” Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, Juni 2018 [↑](#footnote-ref-14)
15. Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 54. [↑](#footnote-ref-15)
16. Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Cet. Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, November 2010), hlm. 142. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ibid., hlm. 146. [↑](#footnote-ref-17)
18. Dhaniswara K, Harjono. *Hukum Properti*. (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hlm. 199 [↑](#footnote-ref-18)
19. *Ibid.,* hlm. 211. [↑](#footnote-ref-19)
20. P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-2, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hlm. 304 [↑](#footnote-ref-20)
21. MA. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum,* (Jakarta:Pradnya Paramita, 1982), hlm. 13. [↑](#footnote-ref-21)
22. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011* tentang Rumah Susun, Pasal 47 ayat (2) [↑](#footnote-ref-22)
23. Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2005), Hlm. 6 [↑](#footnote-ref-23)
24. J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993), Hlm. 168 [↑](#footnote-ref-24)
25. *Ibid,* hlm. 182 [↑](#footnote-ref-25)
26. Munir Fuadi, *Op. Cit.* hlm. 13-14. [↑](#footnote-ref-26)
27. Habibul Umam Taqiuddin, “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Perdata” <http://indonesiasociety.lawyer/perbuatan-melawan-hukum-dalam-perspektif-hukum-perdata/>, diakses tanggal 2 November 2020, Pukul 15.30 WIB [↑](#footnote-ref-27)
28. P.N. H. Simanjuntak, *Op. Cit.* hlm. 304 [↑](#footnote-ref-28)
29. ###  *Prihati Yuniarlin “*Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia” Jurnal Media Hukum, Vol. 19 No. 1 (2012)

 [↑](#footnote-ref-29)
30. Munir Fuadi, *Op. Cit.* hlm. 13-14. [↑](#footnote-ref-30)
31. Sri Redjeki Slamet, “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi” Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013 [↑](#footnote-ref-31)
32. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011* Tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 10. [↑](#footnote-ref-32)
33. Fandy Japto “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun” Premise Law Journal, Vol. 1, 2014 [↑](#footnote-ref-33)
34. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011* Tentang Rumah Susun. Pasal 47 ayat (2) [↑](#footnote-ref-34)
35. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999* Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 3 ayat (4) [↑](#footnote-ref-35)
36. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999* Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 angka 3 [↑](#footnote-ref-36)
37. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999* Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 9 ayat (1) huruf k [↑](#footnote-ref-37)
38. Anda Setiawati, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan Ppjb” Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum, Vol. 1 No 2 (2019) [↑](#footnote-ref-38)
39. Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Cetakan Kesatu November (Jakarta: Laksbang Grafika, 2015), hlm. 90 [↑](#footnote-ref-39)
40. Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan” Kertha Semaya, Vol. 8 No. 1 (2019). [↑](#footnote-ref-40)
41. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-41)
42. Ahmad Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kesembilan, (Jakarta : RajaGrafindo persada, 2015), hlm. 44 [↑](#footnote-ref-42)
43. Rio Y. Pongantung, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”, Lex Privatum Vol. Vi/No. 10/Des/2018 [↑](#footnote-ref-43)
44. Urip santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan&Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: Kencana, Oktober 2017),Hlm. 177 [↑](#footnote-ref-44)
45. Lita Lia “Bolehkah Jual Apartemen dengan Dasar PPJB Apartemen Bukan AJB?” <https://blog.spacestock.com/ppjb-apartemen/>, diakses 07 November 2020, Pukul 19.56 WIB [↑](#footnote-ref-45)
46. Lita Lia “Bolehkah Jual Apartemen dengan Dasar PPJB Apartemen Bukan AJB?” <https://blog.spacestock.com/ppjb-apartemen/>, diakses 07 November 2020, Pukul 19.56 WIB [↑](#footnote-ref-46)
47. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Aspek-Aspek Hukum Dalam Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. [↑](#footnote-ref-47)