

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN APARTEMEN TERKAIT HAK ATAS TANAH BERSAMA

¹Diah Kartika Mayasari, ² Slamet Riyanto, ³ Syarif Fadillah

¹Universitas Islam As-Syafi'iyah

²Universitas Islam As-Syafi'iyah

³Universitas Islam As-Syafi'iyah

ABSTRACT

Diah Kartika Mayasari, 1220140030. Flats are built as an effort to meet the need for housing, especially in the city and supporting areas around it which are increasingly difficult to meet due to the high rate of population increase while the land area does not increase. With increasingly affordable prices, strategic location and complete facilities of the apartment becomes its own attraction for the community. But in practice in the field, many consumers who buy apartments without knowing the status of ownership of the land where the apartment stands. If the status of the land is SHM atau HGB Murni then there is no problem, The problem that may arise is if the status of the land is HGM above the Management Thing (HPL), if HGB has matured and the government or third party as the landowner does not want to extend the HGB, then it is entitled to take back the land. The purpose of this study is to find out how to regulate land rights related to land with apartments, how the practice of providing information by developers to prospective consumers regarding land rights with apartments and how legal protection of apartment consumers in disputes over shared land rights. The research method used is an empirical juridical method. The data collected is information relevant to the topic or problem that will or is being researched. Information can be obtained from books, research reports, scientific essays, theses, regulations, provisions and written sources both printed and electronic. In addition, data is also obtained from interviews with several developers and consumers of the apartment. The results showed that the majority of developers did not inform prospective consumers about the status of the land to be built unless asked by consumers. This led to allegations that developers could be hiding something that could one day harm consumers. The legal protection of consumer flats has been regulated in the Flats Act, so it does not use the Consumer Protection Act. Some provisions in it impose obligations to sellers (legal entities) to meet technical, administrative and civil requirements with the threat of administrative, civil or criminal sanctions.

Keywords: *Protection of Apartment Consumer Law, Land Rights With Apartments.*

PENDAHULUAN

Perkembangan dan kemajuan ekonomi serta pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mengakibatkan kebutuhan masyarakat menjadi meningkat pula. Salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal, khususnya diperkotaan dan wilayah penunjang disekitarnya yang semakin sulit dipenuhi dikarenakan tingkat penambahan penduduk yang terus meningkat sedangkan luas lahan tidak

bertambah. Oleh karena itu saat ini banyak pengembang properti atau developer yang memanfaatkan lahan untuk mendirikan bangunan vertikal keatas yaitu Rumah susun atau Apartemen.

Rumah susun menurut Pasal 1 ayat (1) UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20/2011) adalah Bangunan 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 apartemen atau rumah susun adalah tempat tinggal yang terdiri dari kamar, ruang tamu, dapur yang berada pada suatu bangunan bertingkat. (***Kamus Saku Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pustaka Gama, 2008).***)

Bentuk bangunan apartemen tidak berbeda dengan rumah susun, keduanya memiliki kesamaan yaitu dimiliki secara terpisah sebab dibangun secara horizontal dan vertikal. Perbedaannya hanya terlihat pada desain interiornya, dimana rumah susun hanya seperti rumah seadanya sedangkan apartemen di desain mengikuti perkembangan yang ada dengan desain yang lebih mewah. Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan.

Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas. Apalagi saat ini beberapa pengembang membangun apartemen yang diperuntukkan bagi kalangan menengah.

Tidak heran, dengan harga yang makin terjangkau, ditambah dengan lokasi yang strategis, apartemen pun menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat. Kelebihan lainnya yang menarik konsumen untuk membeli apartemen yakni fasilitas yang lengkap. Apartemen biasanya dilengkapi fasilitas olahraga seperti kolam renang, tempat fitness, dan lintasan lari. Ada juga apartemen yang terintegrasi dengan pusat perbelanjaan dan perkantoran.

Namun dalam praktek di lapangan, banyak konsumen yang membeli apartemen tanpa mengetahui status kepemilikan tanah tempat berdiri apartemen tersebut. Sudah banyak kasus

kejadian dimana konsumen baru tahu status kepemilikan tanah apartemen setelah bertahun-tahun tinggal disana, contohnya penghuni Apartemen Mangga Dua Court (MDC) dan ITC Mangga Dua sekitar 10 tahun silam. Kala itu, si pengembang mengeluarkan status HGB murni (bangunan HGB di atas lahan HGB), padahal didirikan di atas lahan HPL milik Pemda DKI Jakarta (sekarang Pemprov DKI).

Berbeda dengan rumah yang kepemilikannya bisa menggunakan Sertifikat Hak Milik yang mempunyai kekuatan kepemilikannya terkuat dan terpenuh yang bisa dimiliki seseorang atas tanah, untuk apartemen, berdasar Undang-undang No.20 tahun 201 tentang Rumah Susun Pasal 17, berdasarkan status tanahnya, apartemen dapat digolongkan menjadi 3, yaitu : Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pengelolaan. Jika apartemen berdiri diatas tanah hak milik maka hak pengelolaan menjadi HGB Hak Milik, sedang jika apartemen berada di atas tanah negara, itu artinya status pengelolaan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) murni. Namun bila tanah Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang diberikan ke pengembang, maka Tanah HGB tersebut bukan milik pengembang properti, pengembang hanya berhak mengelola (termasuk mendirikan) bangunan dalam jangka waktu tertentu. Umumnya tanah yang memiliki status HPL adalah milik pemerintah. Pemerintah tidak berhak mengkomersilkan tanahnya, maka mereka bekerja sama dengan pengembang untuk mendirikan bangunan dengan sistem bagi hasil. Pengembang kemudian melakukan proses komersil, baik penjualan atau penyewaan bangunan. Masalah yang mungkin timbul adalah bila pemerintah sebagai pemilik tanah tidak mau memperpanjang HGB tanah yang telah jatuh tempo, maka pemerintah berhak mengambil kembali tanahnya.

Sejalan dengan pokok-pokok pikiran sebagaimana dikemukakan di atas, maka Penulis memandang perlu untuk dilakukan

penelitian mengenai “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apartemen terkait Hak Atas Tanah Bersama”. Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan pada latar belakang masalah di atas, maka pokok masalah penelitian ini dirumuskan dalam beberapa pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hak-hak atas tanah terkait tanah bersama pada pembangunan apartemen dan bagaimana praktek pemberian informasi oleh developer kepada calon konsumen apartemen terkait hak atas tanah bersama apartemen serta
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen apartemen dalam sengketa hak atas tanah bersama.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini dilakukan melalui serangkaian langkah ilmiah yang sistematis dan terukur. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Tipe penelitian dan pendekatan

Penelitian hukum ini dilakukan melalui serangkaian langkah ilmiah yang sistematis dan terukur. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif. Sesuai bidang penelitiannya, pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan normatif karena menggunakan data sekunder yaitu data primer yang sudah jadi atau sudah tersaji. Data yang dihimpun adalah informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik.

Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan

perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka. Adapun sumber-sumber hukum yang digunakan meliputi :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, seperti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permenag/KBPN No.9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian & Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan kepustakaan, diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, ensiklopedia, literatur dari situs jaringan melalui internet, perundang-undangan dan peraturan lainnya dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik.

4. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, bukan memahami perilaku dari sudut

pandangan Penulis sendiri. yang tidak dapat dihitung.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Pemberian Hak atas Tanah

1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Dalam Kamus Lengkap Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi, keadaan bumi disuatu tempat, bahan-bahan dari bumi, dasar, sawah, lahan ()

Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan sebagai berikut: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas ialah permukaan bumi yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Dan persoalan hukum yang dimaksudkan adalah persoalan hukum yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman atau benda yang terdapat diatasnya. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa "Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itupada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara".

Hak menguasai dari Negara ter maksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 1 ayat 2 memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, perse diaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pemberian hak atas tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional ("Menteri").

Dasar Hukum Pemberian Hak Atas Tanah

Dasar hukum pemberian hak atas tanah di Indonesia adalah:

- a. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 2 mengenai hak menguasai Negara, Pasal 3 mengenai hak masyarakat atas tanah tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi, Pasal 4 mengenai adanya macam-

macam hak dan wewenang untuk menguasainya.

- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah Pasal 9 tentang objek pendaftaran tanah dan Pasal 23 tentang pembuktian hak baru.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Pasal 3 sampai dengan Pasal 14.
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

B. Hak-Hak Atas Tanah Yang Diatur Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

- a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya

- b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan dimiliki oleh orang lain

Berdasar Pasal 16 ayat (1), hak-hak atas tanah ialah:

- a. Hak milik : hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- b. Hak guna usaha : hak untuk mengusahakan tanah negara, selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.
- c. Hak guna bangunan : hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun.
- d. Hak pakai : hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.
- e. Hak sewa : berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai disebutkan dalam pasal 53.

Walaupun sifatnya bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

C. Konsep Pengembangan Rumah Susun dan Apartemen

1. Perbedaan Istilah Rumah Susun dan Apartemen

Istilah rumah susun, bisa ditemukan dan dilihat secara tegas dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan

ketentuan undang-undang No. 20 tahun 2011 tersebut, rumah susun didefinisikan sebagai “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”.

Sedangkan beberapa definisi dari kata ‘apartemen’ adalah sebagai berikut:

- Tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jaman, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1994, p: 69).
- Bangunan hunian yang dipisahkan secara horisontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. (Ernst Neufert, 1980, p: 86)
- Sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari Kamar Tidur, Kamar Mandi, Ruang Tamu, Dapur, Ruang Santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. (Joseph De Chiara & John Hancock, 1968).

Jadi secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang memiliki unit-unit hunian yang di mana setiap unit terdapat ruang yang dapat menampung aktifitas sehari-hari, dan

antar penghuni saling berbagi fasilitas yang disediakan secara bersama-sama.

Faktor utama yang dapat membedakan rumah susun (rusun) dengan apartemen dan kondominium adalah mengenai fasilitas dari sarana dan prasarana yang ditawarkan. Dimana pada umumnya, rumah susun hanya dilengkapi dengan prasarana dasar, seperti jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih dan tempat sampah. Sedangkan utilitas umum atau kelengkapan penunjang lain pada lingkungan tinggal rumah susun antara lain adalah jaringan listrik, jaringan telepon dan jaringan gas. Sementara, bila kita melihat dan mencermati fasilitas pada apartemen dan kondominium tersedia fasilitas yang lebih lengkap, mulai dari area wilayah parkir yang cukup luas, adanya kolam renang dan juga sarana kebugaran untuk kesehatan.

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN APARTEMEN

A. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat adalah sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma hukum atau kaedah hukum. Hukum adalah kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah. (Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*

Suatu Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 2003).

Wujud dari hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang kepentingannya terganggu. Sengketa yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Sedangkan tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud, kehidupan yang seimbang.

Menurut Pendapat Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila sebagai dasar idiologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah:

a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata

lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia yang berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

b. Prinsip Negara Hukum.

Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.

Philipus M. Hardjon membagi perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Perlindungan hukum yang preventif.

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.

b. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Di Indonesia terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu:

1) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum.

- 2) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi
- 3) Badan-badan khusus.

4. Perlindungan Hukum Konsumen

Menurut pengertian Pasal 1 angka 2 UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Pengertian konsumen menurut ahli diantaranya Philip Kotler (2000) dalam bukunya *Prinsiples Of Marketing* pengertian Konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi.

Sesuai dengan pasal 1 angka 1 UU No.8 Tahun 1999 perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Karena posisi konsumen yang lemah maka ia harus dilindungi oleh hukum. Salah satu sifat, sekaligus tujuan hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Maka hukum perlindungan konsumen menjadi sangat penting terutama dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen. Sesuai pasal 3 Undang-undang No. 8 tahun 1999, Perlindungan konsumen bertujuan untuk:

- a. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksese negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

- c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Hasil penelitian

Penelitian dilakukan salah satunya dengan metoda wawancara. Narasumber wawancara berasal dari 4 marketing apartemen yang saat ini sedang dalam taraf pembangunan di jabodetabek dan 5 orang calon konsumen pembeli apartemen. Apartemen yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. LRT City Ciracas Urban Signature
Developer : PT. Adhi Commuter Properti
Lokasi : Jl. Penganten Ali Ciracas Jaktim
2. Transpark cibubur
Pengembang : PT. Trans Property (CT CORP)
Lokasi : Cibubur, jakarta timur
3. Apartemen Riverview Residence
Pengembang : PT. Jababeka PP Properti
Lokasi : Cikarang Utara, Bekasi
4. Apartemen Pesona Square
Pengembang : PT. Menara Depok Asri
Lokasi : Sukmajaya, Depok

Keempat proyek apartemen tersebut saat ini sedang dalam proses pembangunan. Dari hasil wawancara, didapatkan hasil bahwa semua marketing apartemen yang dihubungi hanya menjelaskan tentang keunggulan dan fasilitas apartemen yang ditawarkan, dan tidak menjelaskan secara langsung perihal status kepemilikan tanah tempat apartemen dibangun. Mereka baru menjelaskan tentang status tanah bila ditanya, dan jawabannya hanya sebatas status Hak Guna Bangunan tanpa menyebutkan sampai kapan hak tersebut berakhir. Hanya marketing apartemen LRT City Ciracas yang mengatakan bahwa status kepemilikan tanahnya SHM, namun tidak dapat menyebutkan secara detail.

Pengembang apartemen umumnya melakukan promosi pada saat memasarkan unit apartemen melalui berbagai iklan yang menarik. Iklan dibuat dalam berbagai media untuk menjelaskan keunggulan apartemen mulai dari promo harga, letak yang strategis, berbagai fasilitas yang akan tersedia pada apartemen. Namun jarang kita lihat ada apartemen yang mencantumkan status tanahnya di iklan atau brosur.

Konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK diatur “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut” dan atas perbuatan tersebut pelaku usaha dapat diproses secara pidana dengan ancaman penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sebagaimana dimaksud Pasal 62 ayat (1) UUPK.

Dengan informasi yang minim diawal, bisa memicu perselisihan antara konsumen dengan pengembang. Pada kenyataannya saat ini banyak terdengar fasilitas yang semula ditawarkan pengembang, belum atau tidak dapat dipenuhi. Ketidakjujuran pengembang tersebut dapat menimbulkan berbagai macam sengketa. Hal tersebut tidak akan terjadi apabila pengembang sejak awal telah menjelaskan tahapan pembangunan fasilitas apartemen kepada konsumen dalam bentuk progres rencana pengerjaan.

Selain itu, mengenai perizinan juga perlu disampaikan kepada calon konsumen karena pembuatan PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas a. status kepemilikan tanah; b. kepemilikan IMB; c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d. keterbantuan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (2). Pelaku usaha yang tidak memenuhi ketentuan di atas memiliki konsekuensi pidana dalam ketentuan Pasal 110 (b) UURS.

Berdasarkan pasal 17 UURS No. 20 tahun 2011, jika apartemen didirikan di atas tanah negara, maka status pengelolaan oleh pengembang adalah HGB Murni, jika apartemen berdiri di tanah hak milik, hak pengelolaan adalah HGB Hak Milik. Sedangkan jika developer hanya diberi kuasa untuk membangun apartemen di tanah pihak ketiga, maka status pengelolaannya menjadi HGB HPL. Namun, jarang ada pengembang yang memiliki izin dengan status HGB Hak Milik karena hak milik hanya dapat dipunyai individu yang merupakan Warga Negara Indonesia, dan bukan oleh badan hukum.

Selain itu, dalam peraturan tentang rumah susun di Indonesia disebutkan bahwa yang berhak memiliki unit rumah susun atau apartemen, adalah warga negara Indonesia. Bila warga asing di Indonesia ingin memiliki unit

apartemen, biasanya pengembang menurunkan status kepemilikan menjadi HGB Murni. Status yang paling aman adalah jika pengembang mempunyai HGB Hak Milik, artinya tanah tempat apartemen dibangun adalah milik developer. Jika pengembang apartemen mempunyai status HGB Murni / tanah milik negara, maka jika negara meminta tanah tersebut dikembalikan, negara akan membayar 80% dari harga tanah saat itu dan masing-masing pemilik unit akan mendapatkan proporsional berdasarkan luas unit yang dimiliki dibagi total luas unit yang ada. Namun, jika pengembang apartemen hanya memiliki izin HGB diatas HPL maka jika pemilik tanah atau pihak ketiga meminta tanahnya kembali setelah masa HGB berakhir, maka pemilik unit apartemen tidak akan mendapatkan penggantian sepeserpun.

Dalam pasal 4 ayat (c) UU Perlindungan Konsumen, disebutkan hak konsumen adalah 'hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa'. Maka bila kedepannya terdapat masalah perihal status tanah sedangkan dari awal konsumen tidak diberitahu tentang hal tersebut, maka konsumen bisa menuntut pihak pengembang. Untuk mendapat penyelesaian diluar pengadilan, konsumen bisa memasukkan aduannya ke Badan penyelesaian sengketa yang dibentuk oleh pemerintah. Pelaku usaha juga bisa terkena sanksi dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sesuai Pasal 62 UUPK.

Wawancara dengan calon konsumen yang merupakan pembeli apartemen di Lagoon Resort Apartemen Bekasi Timur, Transpark Juanda Bekasi, Transpark Cibubur dan Apartemen Riverview Residence Cikarang. Semua mengaku tidak diberitahu secara langsung perihal status tanah apartemen

yang mereka beli. Marketing hanya menjelaskan perihal fasilitas, perkiraan waktu serah terima, dan bank apa saja yang bekerjasama untuk fasilitas KPA.

Setiap konsumen pemilik apartemen sebaiknya menyadari bahwa negara memiliki kewenangan prerogatif untuk memberikan penetapan perpanjangan SHGB atau tidak, maka tidak ada jaminan SHGB atas tanah bersama akan dapat diperpanjang saat akan kadaluarsa. Samahalnya bila tanah bersama berdiri diatas Hak Pengelolaan (HPL) milik instansi pemerintah ataupun Pemerintah Daerah setempat, tiada jaminan pemegang HPL memberi izin perpanjangan tanah bersama apartemen. Untuk itu penting diperhatikan sisa masa berlaku SHGB apartemen sebelum memutuskan untuk membeli unit apartemen.

Untuk konsumen yang menghadapi fakta hukum ditolaknya permohonan perpanjangan SHGB, dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan ke hadapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hambatan atas perpanjangan/pembaharuan hak atas tanah bersama, dapat bersumber dari eksternal (BPN RI) maupun internal Perhimpunan Penghuni itu sendiri.

Begitupula kepentingan pihak ketiga, seperti Bank atau kreditur pemegang jaminan kebendaan Hak Tanggungan berupa SHMRS yang mana akan habis masa berlaku hak atas tanahnya, berpotensi dirugikan ketika Hak Tanggungan gugur karena hapusnya hak atas tanah, memiliki legal standing untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak bahkan menggugat meskipun tidak dapat berdiri sendiri tanpa tampilnya Perhimpunan Penghuni dalam gugatan ke hadapan PTUN. Bank / kreditur terancam kehilangan agunan sementara debitur dapat kembali mengajukan pembaharuan hak yang bersih dari beban Hak Tanggungan sekalipun hutangnya terhadap kreditor belum terlunasi.

B. Posisi Kasus

Kasus konflik pemilik apartemen mangga dua court dengan pengembangnya.

a. Kronologi kasus

Fifi Tanang adalah Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court (MDC) yang membongkar kasus status hak atas tanah Apartemen MDC. Fifi dilaporkan ke Mabes Polri lantaran mencemarkan nama baik Duta Pertiwi sebagai pemilik Apartemen MDC & ITC Mangga Dua di sebuah media nasional. Selain itu, Fifi dan 16 pemilik kios ITC Mangga Dua lainnya juga menghadapi gugatan perdata di Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara.

Namun, Ia justru menggugat balik Duta Pertiwi di dua pengadilan sekaligus, yakni PN Jakarta Utara dan PN Jakarta Pusat. Di PN Jakarta Pusat, saat agenda sidang mendengarkan keterangan ahli, salah satu ahli yang didatangkan adalah pakar hukum agraria Boedi Harsono, yang menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus bertanggungjawab atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) murni Apartemen MDC. Karena mustahil jika BPN tidak mengetahui status tanah itu dari awal saat dilakukan jual beli unit apartemen. Dalam kasus ini pihak Duta Pertiwi dapat dipersalahkan, karena sejak awal tidak menginformasikan status tanah Apartemen MDC kepada calon pembeli.

Awal kasus ini saat 147 pemegang unit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) yang tergabung dalam Perhimpunan Penghuni (Perhimni) MDC ingin memperpanjang HGB tanah bersama, bulan Maret 2006. Ketika itu BPN belum mengetahui bahwa tanah

Apartemen MDC adalah HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL). BPN menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah (SKST) tertanggal 24 Mei 2006. Selain itu, BPN telah melakukan risalah pemeriksaan tanah yang hasilnya tidak menyatakan tanah HPL. Sehingga, Perhimni MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara total Rp289 juta. Namun pada bulan Juli 2006, BPN menarik kembali pernyataan tersebut. Setelah diselidiki ulang, ternyata BPN baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen MDC adalah HGB di atas HPL atas nama Pemda DKI Jakarta. Akibatnya, sertifikat Apartemen MDC yang telah diberikan kepada Perhimni MDC dicoret dan dibatalkan.

Hal itu dilakukan BPN lantaran ditemukan dokumen Surat Perjanjian kerjasama antara R. Soeprpto (Gubernur DKI Jakarta waktu itu) dengan Rachmat Sumengkar (Direktur Utama Duta Pertiwi waktu itu) yang mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Duta Pertiwi, Eka Tjipta Widjaja. Perjanjian tersebut di tanda tangani pada tahun 1984. Para pemilik unit apartemen merasa ditipu oleh manajemen Duta Pertiwi. Pasalnya, pada saat membeli unit Apartemen MDC, Duta Pertiwi tidak pernah menginformasikan dan memberitahukan kepada calon pembeli bahwa tanah bersama Apartemen MDC adalah milik Pemprov DKI Jakarta. Fifi dan pemilik apartemen yang lain menunjukkan beberapa dokumen antara lain Perjanjian Pengikata Jual Beli PPJB), Ate Jual Beli (AJB), dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang satupun tidak ada tulisan "HGB diatas HPL atas nama Pemda DKI Jakarta.

Tuduhan Fifi dibantah kuasa hukum Duta Pertiwi, Zulfahmi. Menurut dia, tidak ada kekeliruan yang dilakukan kliennya ketika melakukan jual beli properti Apartemen MDC. Duta Pertiwi sudah melakukan langkah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

b. Analisis

Kasus di atas mengenai sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Milik atas nama pihak Duta Pertiwi vs HGB di atas HPL (Hak Pengelolaan atas nama Pemda DKI Jakarta (sekarang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta). Dari kasus tersebut, ada beberapa hal yang dapat dianalisis, sebagai berikut ;

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Pemberian itu dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dan calon pemegang Hak Guna Bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kasus di atas, disebutkan bahwa telah terjadi pemberian HGB atas tanah HM apartemen MDC antara PT. Duta Pertiwi Tbk. (sbg pemberi) dengan Penghuni Apartemen MDC.
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam kasus apartemen ini, HGB atas tanah HM tersebut juga telah didaftarkan pada kantor pertanahan dengan adanya pembukuan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat hak milik.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan. Jadi jika dilihat dari Tata Cara Pembebanan HGB

di atas HM (pasal 24 PP 40/1996), maka dapat dikatakan proses pemberian HGB di atas HM atas Apartemen MDC tersebut antara PT. Duta Pertiwi dengan Penghuni telah dapat dikatakan sah secara hukum. Karena semua proses dan persyaratan pemberian hak tersebut telah sesuai. Dari data dan penjelasan pada kasus di atas dijelaskan bahwa PT. Duta Pertiwi memiliki hak milik atas tanah Apartemen tersebut yg telah bersertifikat dan menjual HGB dari HM atas Apartemen tsb.

- 4) Masalah mulai timbul pada bulan maret 2006, karena masa berlaku HGN atas tanah bangunan Apartemen ini berakhir, 147 pemegang unit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) yang tergabung dalam Perhimpunan Penghuni (Perhimni) MDC memperpanjang HGB tanah bersama. Ketika itu BPN belum mengetahui bahwa tanah Apartemen MDC adalah HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL). Hal ini ditegaskan BPN dengan menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah (SKST) tertanggal 24 Mei 2006. Dan BPN melakukan risalah pemeriksaan tanah (konstatering rapport) yang hasilnya tidak menyatakan tanah HPL. Sehingga, Perhimni MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara total Rp289 juta. Namun pada bulan Juli 2006, BPN menarik kembali pernyataan tersebut. Setelah diselidiki ulang, ternyata BPN baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen MDC adalah HGB di atas HPL atas nama Pemda DKI Jakarta (sekarang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta). Akibatnya, sertifikat Apartemen MDC yang telah diberikan kepada Perhimni MDC dicoret dan

dibatalkan. Hal itu dilakukan BPN lantaran ditemukan dokumen surat perjanjian kerja sama antara R. Soeprpto (Gubernur DKI Jakarta waktu itu) dengan Rachmat Sumengkar (Direktur Utama Duta Pertiwi waktu itu) yang mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Duta Pertiwi, Eka Tjipta Widjaja. Perjanjian itu ditandatangani pada tahun 1984. Terdapat ketidakpastian akan hak atas tanah dari rumah susun yang dimiliki Penghuni tersebut. Apakah HGB atas HM ataukah HGB atas HPL. Jika melihat temuan yang ditemukan BPN, maka jelas bahwa hak atas tanah tersebut ialah HGB atas HPL dan berarti telah terjadi penipuan oleh PT. Duta Pratiwi terhadap para penghuni Apartemen MDC. Hak pengelolaan atas Tanah Apartemen tersebut itu berasal dari Pemda DKI Jakarta yang dilimpahkan kepada PT. Duta Pertiwi melalui Perjanjian kerjasama yang kemudian digunakan oleh PT. Duta Pertiwi dengan mengeluarkan HGB untuk diberikan kepada para calon penghuni Apartemen MDC. Karena status tanah tersebut hak pengelolaan, maka setiap peralihan HGB harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang HPL.

- 5) Fakta tersebut tidak dapat diterima oleh para penghuni apartemen, karena yang para pembeli tahu saat itu, status tanah adalah HGB murni dengan bukti beberapa dokumen yang kesemuanya memang tidak bertuliskan "HGB di atas HPL atas nama Pemda DKI Jakarta". Bukti itu antara lain: perjanjian pengikatan jual beli, akte jual beli dan sertifikat hak milik. Dan dengan adanya fakta penipuan ini maka para penghuni

memperoleh kerugian. Salah satu contoh adalah bahwa Perhimpni MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara total Rp289 juta.

- 6) Para penghuni dapat menuntut haknya dan mereka tidak dapat disahkan. Yang dapat disalahkan ialah BPN dan PT. Duta Pratiwi. Berdasarkan pada pakar hukum agraria Boedi Harsono yang menyatakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mesti bertanggung jawab atas terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) murni Apartemen MDC. Apalagi, lanjutnya, mustahil jika BPN tidak mengetahui status tanah itu dari awal saat dilakukan jual beli unit apartemen, karena untuk membuktikan status tanah adalah dengan mencocokkan sertifikatnya dengan buku tanah yang disimpan di BPN. Jadi, tidak mungkin BPN tidak mengetahui tentang status tanah suatu bangunan. Sebagai lembaga yang mengawasi ranah pertanahan di tanah air, sudah sepatutnya BPN juga bertindak mengawasi sengketa pertanahan yang kerap terjadi. Boedi juga mengatakan, dalam kasus ini pihak Duta Pertiwi patut dipersalahkan, karena sejak awal tidak menginformasikan status tanah Apartemen MDC kepada calon pembeli waktu itu. Dalam hal ini masyarakat tidak mengerti, makanya BPN, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Duta Pertiwi seharusnya memberi tahu ke calon pembeli.
2. Kasus gugatan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi terhadap Keputusan Tata Usaha Negara Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat

Perkara berikut terjadi sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara, yang mengatur bahwa diamnya penyelenggara negara diartikan mengabulkan permohonan warga negara. Meski demikian tetap relevan untuk menjadi ilustrasi bagaimana Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak juga mengabulkan permohonan perpanjangan SHGB Rumah Susun (Rusun) akibat sengketa antara dua versi Perhimpunan Penghuni atas Rusun yang sama, sebagaimana tertuang dalam putusan PTUN Jakarta register Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013, antara:

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (Pprsh) Apartemen Slipi, selaku **Penggugat**; melawan

- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta, sebagai **Tergugat I**;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, selaku **Tergugat II**;
- 3) Dra. Indah Ayu Anggraini, Anwar Suhendra, Daniel Indra Djajadi dan Drs. Hermawan Chandra, sebagai **Tergugat II Intervensi-I**;
- 4) Ong Dewi, sebagai **Tergugat II Intervensi-2**.

Yang menjadi objek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat atas permohonan penerbitan Perpanjangan atau Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Tanah Bersama Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012 dimana sampai diajukan gugatan ini, Tergugat I tidak menerbitkan Surat Keputusan yang dimohon Penggugat, dan Tergugat II tidak menerbitkan perpanjangan atau Pembaharuan sertipikat SHGB sedangkan hal tersebut

merupakan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II. Berdasarkan pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 4. Tahun 1988 tentang Rumah Susun, diatur bahwa: “Sebelum Hak guna Bangunan atau hak pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, haknya berakhir, para pemilik melalui Perhimpunan Penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau Pembaharuan Hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama, dengan melampirkan dokumen persyaratan perpanjangan SHGB. Penggugat juga telah membayar biaya retribusi untuk Permohonan SK (Konstatering Rapport) ke kas Negara melalui Tergugat II.

Sejak diajukan permohonan dan sudah lewat 4 bulan Tergugat II tidak melaksanakan dan/atau tidak mengabulkan Permohonan Penggugat, yang pada saat tersebut UU No. 30 Tahun 2014 belum terbit, sehingga lalai/abainya penyelenggara negara dalam memberi penetapan diartikan sebagai penolakan terhadap permohonan warga negara.

Perbuatan Tergugat I tidak menerbitkan Surat Keputusan, maupun Tergugat II yang tidak menerbitkan perpanjangan sertipikat hak atas tanah padahal perbuatan tersebut merupakan kewajibannya, maka atas sikap diam Tergugat I dan Tergugat II, dijadikan objek Gugatan di PTUN, sebagaimana Pasal 3 ayat (1) UU PTUN yang mengatur: “Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal ini menjadi kewajiban, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.” Atas sikap diam Tergugat I, yaitu tidak menerbitkan Surat Keputusan juga sikap diam Tergugat II yaitu tidak menerbitkan perpanjangan SHGB, maka

Tergugat I dan Tergugat II dinilai telah melakukan mal-administrasi, yang mana Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana diamanatkan Undang-undang. Hapusnya HGB Pemohon dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah, maka 283 sertifikat hak milik atas satuan rumah susun secara otomatis hapus. Dengan hapusnya SHGB, maka SHGB tersebut berikut 276 SHMSRS secara yuridis harus diperbaharui.

Adapun alasan Tergugat I belum dapat memproses permohonan perpanjangan atau pembaharuan SHGB, meski Tergugat II telah mengusulkan Permohonan Perpanjangan SHGB tersebut kepada Tergugat I, dikarenakan terdapat pihak yang keberatan atau melakukan pemblokiran, yakni Ketua Perhimpunan Penghuni Rusun Apartemen Slipi versi Tergugat II Intervensi.

Tergugat I beralasan, belum diprosesnya permohonan Penggugat dikarenakan masih ada permasalahan tentang siapa yang sah berkedudukan sebagai Ketua Perhimpunan Rumah Susun Apartemen Slipi yang mempunyai wewenang mewakili kepentingan penghuni Rusun tersebut. Atas gugatan tersebut, Mahkamah Agung membuat pertimbangan hukum serta amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal keputusan fiktif negatif Tergugat I dan Tergugat II berupa penolakan atas permohonan Penggugat tentang permohonan penerbitan perpanjangan atau Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah atas tanah bersama Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012, dengan permohonan Nomor: 16518/2012 tanggal 4 April 2012;

3. Mewajibkan kepada Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) tentang Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271. Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
4. Mewajibkan kepada Tergugat II menerbitkan pembaharuan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah, sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;”

Bagi pemilik Satuan Rumah Susun sebetulnya tidaklah terlu masalah apakah akan “diperpanjang” ataukah akan “diperbaharui” hak atas tanah bersama. Namun akan menjadi permasalahan ketika terdapat kepentingan pihak ketiga seperti kreditor pemegang Hak Tanggungan yang jaminan pelunasan piutangnya terancam dengan hapusnya hak atas tanah yang menjadi agunan.

“Perpanjangan hak atas tanah”, mengakibatkan segala beban ikatan seperti Hak Tanggungan tetap hidup, sementara ketika SHGB gugur karena kadaluarsa, maka hak atas tanah jatuh kembali sebagai tanah yang dikuasai oleh negara, sehingga “Pembaharuan hak atas tanah” memiliki konsekuensi logis sertifikat hasil pembaharuan memiliki nomor yang berbeda disamping bersih dari segala beban ikatan. Menilik pada amar putusan diatas, Kantor Pertanahan diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat Pembaharuan Hak Atas Tanah, konsekuensi yuridis disamping konsekuensi logisnya ialah kerugian pihak kreditor karena Hak Tanggungan hapus/gugur ketika HGB sempat/pernah kadaluarsa.

Oleh karena hukum mengenal asas manfaat, dalam arti ketika potensi manfaat sebanding dengan potensi resiko, maka hukum lewat aparaturnya penyelenggara negara maupun pejabat tata usaha negara, tidak dibenarkan berdiam diri namun senantiasa bergerak memberikan manfaat dalam bentuk pelayanan publik.

KESIMPULAN

Berdasar data hasil penelitian, analisis permasalahan dan wawancara yang telah dilakukan, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan mengenai hak-hak atas tanah terkait tanah bersama apartemen dalam pasal 17 dan Pasal 46 Undang-Undang No.20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Namun diatas Hak Pengelolaan tersebut harus melekat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk dapat dibangun rumah susun. Hak Pengelolaan adalah hak yang berasal dari hak penguasaan atas tanah Negara yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya. Hak Pengelolaan tidak akan habis masa berlakunya, tetapi Hak Guna Bangunan yang melekat di atasnya tetap mempunyai jangka waktu yang harus diperpanjang dengan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan. Pasal 46 menyebutkan: (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.
Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah

hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

2. Dari hasil wawancara kepada beberapa marketing developer & konsumen pembeli apartemen, diperoleh kesimpulan bahwa praktek pemberian informasi oleh developer kepada calon konsumen terkait tanah bersama kurang optimal. Mayoritas konsumen mengatakan bahwa marketing developer tidak menjelaskan secara langsung perihal status tanah atas apartemen yang mereka jual. Mereka baru menyebutkan bila ditanya, dan hanya mengatakan tanah SHGB atas nama developer, tidak merinci atas nama siapa dan sampai kapan HGB tersebut berlaku.
3. Perlindungan hukum konsumen rumah susun telah diatur dalam UU Rumah Susun, beberapa ketentuan didalamnya membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administrasi, perdata maupun pidana. Hal ini berarti untuk pelanggaran atau sengketa yang terjadi berkaitan dengan Rumah susun atau apartemen tidaklah memakai ketentuan UU Perlindungan Konsumen yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu UU Rumah Susun. Dalam aspek hukum pidana, yaitu dalam UUPK disebutkan bahwa Konsumen berhak hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang

dan/atau jasa yang dijual atau dipasarkan. Maksud dipasarkan dalam pasal ini termasuk pada promosi atau janji-janji berupa segala kemudahan yang pada akhirnya menarik minat calon konsumen untuk memiliki unit apartemen. Hal ini berarti pembentuk UURS sudah memetakan potensi konflik atas ketidaksesuaian antara pemasaran dengan kenyataan. Walaupun demikian, aspek hukum pidana mesti dijadikan pilihan terakhir atau ultimum remedium. Berdasar pada data diatas, maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan terhadap konsumen apartemen terkait tanah bersama lemah.

SARAN

Ditengah semakin maraknya pembangunan & pemasaran apartemen, memungkinkan banyak terjadinya masalah yang timbul. Diantaranya pelaku pembangunan Rumah Susun melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Tidak terbukanya developer terkait kepastian peruntukan ruang, hak atas tanah, status penguasaan rumah susun, perijinan pembangunan rumah susun dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, adanya kejelasan status tanah, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan minimal 20%. Berikut adalah saran-sarang yang dapat penulis berikan :

1. Kepada calon pembeli, konsumen sebaiknya harus mencari informasi apakah pengembang sudah memenuhi syarat yang sudah ditentukan untuk membangun apartemen atau belum. Tujuannya, agar konsumen tak dirugikan jika suatu saat pembangunan apartemen tersebut ternyata bermasalah.
2. Pemerintah dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat sebaiknya perlu membentuk suatu bagian khusus yang bertugas menerima pengaduan dan menyelesaikan keluhan konsumen, karena sampai dengan saat ini

permasalahan konsumen rumah susun sangat banyak dan kompleks, untuk itu selain itu perlu memperketat pengawasan terhadap para pengembang dalam melakukan penjualan satuan rumah susun sejak promosi atau pengiklanan, pengikatan jual beli, pembelian, serah terima, dan persiapan penghunian sampai dengan penghunian, agar konsumen terhindar dari kerugian.

3. Selain itu, Pemerintah perlu segera menerbitkan Peraturan Pemerintah turunan dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun untuk lebih melindungi para pemilik dan penghuni rumah susun di Indonesia. Karena UURS tersebut dinilai belum terlalu melindungi kepentingan konsumen rusun, terutama menjamin penyediaan tanah dan rumah, Badan Pelaksana Rusun atau BPRS, Perhimpunan Penghuni, RT/RW, dan Pengelolaan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku :

- Arie Sukanti Hutagalung Dkk, *Condominium Dan Permasalahannya Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, (Jakarta: Elips Project FH UI, 1994)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksananya*, (Jakarta: Djambatan, 2008),
- Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum lBagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014
- Panji Gunawan, *Kamus Saku Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Gama, 2008)
- Risa Agustin, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Serba Jaya, 2015)
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003)

Urip Santoso, Dr., SH., MH; *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*; Jakarta, 2016, Kencana;

<http://socialmovementforchange.blogspot.com/2010/03/kasus-ii-konflik-pemilik-apartemen.html>,
<https://www.hukumhukum.com/2016/09/s-hgb-rumah-susun-yang-kadaluarsa.html>

Penulisan Ilmiah :

Philipus M. Hadjon dalam Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tangungan*, (Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Jakarta, 2010)

Rizky Ayu, *SHM-Sarusun yang Berasal dari Perjanjian BGS atas Tanah HPL*”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, 2013,

Yustisia Angkina Mokoginta, “*Status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan*”, Abstrak Tesis Magistes Kenotaritan Universitas Airlangga, <http://alumni.unair.ac.id>,

Website :

https://id.wikipedia.org/wiki/Perlindungan_konsumen

<https://rumahlia.com/tips-trik/info-dasar/perbedaan-rumah-susun-dan-apartemen>,

Legi Sali Devi Purba, Apartemen Mahasiswa Di Daerah Istimewa Yogyakarta, <http://ejournal.uajy.ac.id/11435/3/TA140502.pdf>
<http://ejournal.uajy.ac.id/2183/3/2TA12174.pdf>

Ridwan Halim,
<https://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

Arie S. Hutagalung, “Hak pengelolaan”, <http://www.google.com>

Fitri Novia Herian, Konsumen Wajib Tahu Hal Ini Sebelum Beli Apartemen, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5992e4d3cca3e/konsumen-wajib-tahu-hal-ini-sebelum-beli-apartemen>

