

PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN

Oleh:

Jordy Renaldi Budiman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama
jordyrenaldibudiman@gmail.com

Abstrak

UU Rumah Susun tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Pada Pasal 43 UU Rumah Susun “memang disebutkan adanya proses jual beli saat sebelum pembangunan rumah susun dibangun, sedangkan pada Pasal 44 UU Rumah Susun mengatur mengenai proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun. Keadaan yang bersifat parsial inilah sesekali dapat menimbulkan sengketa, karena pemegang hak milik atas rumah susun tidak seluruhnya memahami mekanisme peralihan hak atas satuan rumah susun. Metode Penulisan ini didasarkan pada penelitian hukum yuridis normatif. Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Kepemilikan rumah susun dapat diperoleh salah satunya dengan membuat PPJB terlebih dahulu, selanjutnya diikuti AJB apabila pembangunan rumah susun telah rampung/selesai. Prosedur pembelian sarusun melalui PPJB dapat melihat ketentuan Pasal 42 dan 43 UU Rumah Susun. Bentuk penyelesaian sengketa kepemilikan satuan rumah susun baik karena faktor *force majeure* maupun adanya wanprestasi dapat dilakukan melalui jalur non litigasi yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan dapat dilakukan melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 105 dan Pasal 106 UU Rumah Susun.”

Kata Kunci : Rumah Susun, PPJB, Bentuk Penyelesaian Sengketa

1. PENDAHULUAN

Kehadiran hukum memberikan peran penting dalam mengintegrasikan segala kepentingan yang bertentangan dimasyarakat. Hukum mempunyai peran sebagai peraturan yang menyangkut tingkah laku setiap orang dalam masyarakat, yaitu peraturan yang bersifat memaksa dan memberikan sanksi secara tegas kepada setiap orang atau masyarakat yang melanggarnya. Tujuan hukum salah satunya adalah untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Pada tatapergaulan masyarakat terdapat suatu hubungan hukum yang ditimbulkan karena adanya kepentingan masyarakat itu sendiri.”

Sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Dasar-Dasar Hukum dan Pengadilan”, oleh R. Subekti (2003), mengemukakan bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang intinya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya. Pengabdian tersebut dilakukan dengan cara menyelenggarakan “keadilan” dan “ketertiban”. Keadilan ini digambarkan sebagai suatu keseimbangan yang membawa ketentraman di dalam hati orang yang apabila melanggar menimbulkan kegelisahan dan guncangan (Subekti, 2003). Kaidah ini menurut “dalam keadaan yang sama dan setiap orang menerima bagian yang sama pula”. “Keadilan berasal dari Tuhan Yang Maha Esa dan setiap orang di beri kemampuan dan kecakapan untuk meraba dan merasakan keadaan adil itu dan segala apa yang ada di dunia ini sudah semestinya menimbulkan dasar-dasar keadilan pada manusia (Subekti, 2003).”

Selanjutnya Purnadi dan Soejono Soekanto, berpendapat tujuan hukum adalah kedamaian hidup antara pribadi yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi. Demikian pula Van Apeldoorn mengatakan tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup manusia secara damai. Hukum menghendaki perdamaian. Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia, kehormatan, kemerdekaan, jiwa dan harta benda dari perbuatan pihak lain yang merugikan (Murhaini, 2021).”

Berdasarkan uraian pendapat tentang tujuan hukum yang dipaparkan para ahli tersebut diatas, esensi yang dapat disampaikan ialah untuk menciptakan ketertiban dan keadilan serta menciptakan suasana damai di masyarakat, sedangkan esensi keadilan yaitu setiap orang mendapatkan hak dan kewajiban yang sama.”

Teori keadilan komutatif ditekankan pada objek tertentu yang merupakan hak dari seseorang, yaitu berkenaan dengan hubungan antar individu/antar orang sehingga terpenuhinya kontra prestasi yang sama dalam hubungan keperdataan. Pada hubungan kontraktual diantara para pihak didalamnya terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pada perjanjian jual beli Rumah Susun, terdapat hubungan kontraktual antara pengembang dan pembeli secara normatif, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Selanjutnya disingkat UU Rumah Susun) yang mengatur kewajiban dan syarat yang harus dipenuhi oleh Pengembang. Pada

tahap ini dikatakan sebagai tahap *pra kontraktual* sebagai tahap awal dari suatu kondisi terjadinya penawaran dan penerimaan. Setelah syarat dalam Pasal 42 UU Rumah Susun terpenuhi maka selanjutnya menuju tahap *kontraktual* yang digunakan untuk menuangkan kehendak para pihak dalam suatu akta yang didalamnya memuat keseluruhan hubungan hukum yang telah disepakati dan pada tahap akhir yaitu *post kontraktual* sebagai tahap pelaksanaan kontrak yang telah disepakati mengikat para pihak dan menimbulkan akibat hukum (Murhaini, 2021).”

Pada saat seseorang mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya sampai pada pelaksanaan kontrak, maka konsekuensinya para pihak menyerahkan miliknya dan mendapatkan imbalan atas penyerahan tersebut, namun keadaan tersebut tidak sesuai apa yang diharapkan. Ketika seseorang mengingkari hal yang menjadi kewajibannya dan seseorang lainnya tidak mendapatkan hak-haknya maka mulailah muncul disinkronisasi kepentingan didalamnya yang menimbulkan suatu sengketa.”

Pengikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun bertujuan agar kedua belah pihak antara pihak pengembang selaku kreditur dan pihak pembeli selaku debitur mengikatkan diri untuk dalam perjanjian jual beli tersebut pembayarannya dilakukan bertahap hingga selesainya pembangunan dan pengalihan oleh pihak pertama kepada pihak kedua sampai dibuatnya perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris.”

Persoalan dalam hubungan pembelian satuan rumah susun lahir dikarenakan adanya disinkronisasi diantara para pihak khususnya pada sengketa perdata, yaitu telah terjadi wanprestasi pada perjanjian. UU Rumah Susun tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Pada Pasal 43 UU Rumah Susun memang disebutkan adanya proses jual beli yang sebelum pembangunan rumah susun dibangun, sedangkan Pasal 44 mengatur mengenai proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun. Keadaan yang bersifat parsial inilah sesekali dapat menimbulkan sengketa, karena pemegang hak milik atas rumah susun tidak seluruhnya memahami mekanisme peralihan hak atas satuan rumah susun.”

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji/menganalisis penulisan ini dengan judul “Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Pemilikan Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Prespektif UU Rumah Susun”.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk memecahkan permasalahan hukum yang sedang dibahas yaitu mengenai problematika dan penyelesaian sengketa pemilikan satuan rumah susun ditinjau dari prespektif uu rumah susun. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu didasarkan pada norma-norma hukum positif

yang memiliki keterkaitan dalam penelitian ini agar memperoleh kebenaran bersifat koherensi (Marzuki, 2011).”

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan dipakai guna mencermati semua peraturan/norma hukum yang membahas permasalahan hukum yang diteliti, sedangkan pendekatan konseptual dipakai dengan menelaah teori-teori hukum, doktrin-doktrin ilmu hukum, serta yurisprudensi (Marzuki, 2011).”

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, “kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan (Marzuki, 2011). Analisis yang dipakai menggunakan pedoman KUHPerdara dan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar pembahasan dalam penelitian ini.”

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Pemilikan Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Prespektif Uu Rumah Susun

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia berupa tempat tinggal. Jumlah penduduk semakin meningkat sedangkan tanah persediaannya semakin terbatas, sehingga mengharuskan pemerintah maupun pengembang membuat terobosan guna tetap dapat memberikan hunian kepada penduduk ataupun masyarakat.”

Bentuk solusi saat ini yang seringkali digunakan yaitu dengan cara optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat, sebab penggunaan tanah tersebut dianggap lebih efektif daripada optimalisasi tanah secara horizontal (Santoso, 2019). Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan rumah susun. Pembangunan perumahan atau hunian berbentuk rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka lebih lega (Santoso, 2019).”

Definisi rumah susun ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun ialah 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.”

Kepemilikan rumah susun memiliki sifat khusus dan berbeda dengan kepemilikan rumah atau perumahan pada umumnya. Rumah susun merupakan bagian-bagian yang sifatnya perorangan dan terpisah, dikelola sendiri oleh pemilik satuan Rumah Susun yang bersangkutan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola secara bersama oleh Pengembang/Pemilik Satuan Rumah Susun (P3SRS).”

Agar mempunyai kepemilikan pada bangunan rumah susun, maka dapat dilakukan transaksi jual beli. Proses jual beli dapat di awal meski bangunan belum rampung. “Pembelian satuan rumah susun dengan cara demikian pada umumnya dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).”

PPJB adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual objek tanah/bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)” sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tak bernama. Dalam Pasal 1319 KUH Perdata disebutkan bahwa “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu. Alinea kedua tidak berlaku berdasarkan S.1938-276”. Meskipun tidak dikenal dalam KUH Perdata akan tetapi harus tunduk pada ketentuannya.

Menurut R.Subekti (1987) dalam bukunya mengatakan “Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”, sedangkan menurut Herlien Budiono, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas” (Budiono, 2004)

Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan PPJB dalam UU Rumah Susun terdapat dalam Pasal 42 dan Pasal 43. Pasal 42 UU Rumah Susun menyatakan bahwa :”

1. Pelaku “pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan;”
2. Dalam hal pemasaran “dilakukan sebelumnya pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :”
 - a. Kepastian peruntukan ruang;
 - b. Kepastian hak atas tanah;

- c. Kepastian status penguasaan Rumah Susun;
 - d. Perizinan pembangunan Rumah Susun;
 - e. Jaminan atas pembangunan Rumah Susun dari lembaga penjamin.
3. Dalam “hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.”

Selanjutnya dalam Pasal 43 UU Rumah Susun ditentukan bahwa :

1. Proses “jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris;”
2. PPJB “sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :”
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Kepemilikan IMB;
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
 - e. Hal yang diperjanjikan.

Disamping syarat-syarat yang harus terpenuhi juga memenuhi unsur-unsur dalam pembuatan PPJB, yaitu subjek dalam PPJB meliputi pembeli dan developer, objek PBB berupa Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sedangkan bentuk PPJB dalam UU Rumah Susun Pasal 43 ayat (1), PPJB dibuat dihadapan Notaris tetapi dalam prakteknya juga dapat dibuat dibawah tangan (dibuat oleh developer atau pengembang) dengan demikian ada dua bentuk PPJB yaitu otentik dan dibawah tangan, tentu saja keduanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda.”

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna yaitu pertama , dari sisi pembuktian lahiriah, formal dan materiil, kedua, kebenaran yang dinyatakan dalam akta otentik tersebut tidak perlu dibuktikan lagi dengan bantuan alat bukti lainnya dan dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Sedangkan akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya kurang sempurna karena harus dibuktikan dengan pengakuan para pihak bahwa telah terjadi pembuatan akta.”

Peralihan satuan rumah susun melalui jual beli pada mulanya dilakukan dengan perjanjian jual beli yang dikenal dengan PPJB. PPJB ini sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan dengan pemesanan terlebih dahulu atas sarusun. Perjanjian pengikatan jual beli ini berfungsi sebagai ikatan jual beli dikarenakan bangunan rumah susun yang dijual masih dalam tahap penyelesaian, sehingga nantinya akan dialihkan melalui Akta Jual Beli. Pembayaran atas harga jual beli dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan sampai dinyatakan lunas, baru kemudian dilakukan penyerahan unit sarusun kepada pembelinya jika telah selesai dibangun.”

Jika bangunan Rumah Susun tersebut mengalami kerusakan dan roboh maka akibat hukumnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan hapus (Murhaini, 2021). Kerusakan dan robohnya bangunan Rumah Susun yang disebabkan *force majeure* membebaskan pihak pengembang untuk bertanggung jawab. Hal ini akan membawa akibat seluruh hak-hak yang melekat atau tertumpang atau menumpang di atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun turut pula berakhir dan hapus.”

Force majeure atau keadaan memaksa merupakan keadaan dimana seseorang debitur terhalang untuk melaksanakan “prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Keadaan tidak terduga tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tidak dalam keadaan beritikad buruk (*vide* pasal 1244 KUH Perdata). Jika terjadi hal seperti itu, suatu yang merupakan *force majeure* tidak pernah terduga oleh para pihak sebelumnya akan adanya peristiwa tersebut, maka seyogyanya hal tersebut harus sudah dinegosiasikan terlebih dahulu diantara para pihak pada saat pembuatan kontrak.”

Sengketa dalam “hubungan pembelian satuan rumah susun biasanya lahir dikarenakan adanya disinkronisasi diantara para pihak khususnya pada sengketa perdata yaitu telah terjadi wanprestasi terhadap perjanjian. Sengketa perdata merupakan perkara atau sengketa yang terjadi diantara para pihak yang berkepentingan didalamnya. Umumnya terjadipelanggaran hak oleh salah satu pihak sehingga merugikan pihak lain yang dapat diselesaikan dengan cara damai diluar pengadilan dan diselesaikan dipengadilan.”

Ketentuan penyelesaian sengketa dibidang rumah susun telah diatur dalam pasal 105 dan pasal 106 UU Rumah Susun. Pertama, penyelesaian sengketa dibidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat. Namun jika penyelesaian melalui musyawarah mufakat tidak tercapai maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkup peradilan umum. Menurut pasal 106 UU Rumah Susun” gugatan di pengadilan dalam penyelesaian rumah susun dapat dilakukan oleh orang perorangan, badan hukum, masyarakat atau pemerintah/instansi terkait.

Kedua, “penyelesaian sengketa dapat dilakukan diluar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa yaitu arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam Bab XVIII (Pasal 109-117) UU Rumah Susun.”

4. SIMPULAN

Kepemilikan rumah susun dapat diperoleh salah satunya dengan membuat PPJB terlebih dahulu, selanjutnya diikuti AJB apabila pembangunan rumah susun telah rampung/selesai. Prosedur pembelian sarusun melalui PPJB dapat melihat ketentuan Pasal 42 dan 43 UU Rumah Susun. Dalam proses berlangsungnya PPJB tentu tidak selamanya berjalan sesuai yang diharapkan pembeli, terdapat keadaan *force majeure* bahkan adanya wanprestasi dalam perjanjian berkaitan dengan hak dan kewajiban pembeli maupun pengembang. Guna menyelesaikan problematika di atas, UU Rumah Susun telah memberikan Pola Penyelesaian yaitu dengan mengikuti ketentuan yang telah diatur dalam pasal 105 UU Rumah Susun yaitu jalur nonlitigasi dan pasal 106 UU Rumah Susun yaitu jalur litigasi. Kesemuanya upaya penyelesaian sengketa tersebut mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing sesuai dengan tipe dan karakteristik penyelesaian sengketa tersebut.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Herlien. 2004. *Artikel Pengikatan Jual beli Dan Kuasa Mutlak, Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No.10
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Murhaini, Suriansyah. 2021. *Hukum Apartemen (Rumah Susun)*. Yogyakarta : Laksbang Justitia
- Santoso, Urip. 2021. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media
- Subekti. 2003. *Dasar-Dasar Hukum dan Pengadilan*, Jakarta: PT. Intermasa
- Subekti, R. 1987. *Hukum Perjanjian*. Bina Cipta Bandung