

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK-HAK  
PENGHUNI ROYAL APARTEMEN DI KOTA MAKASSAR**

**TESIS**

**MUFITHA SUWANDARI**

**4616101006**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR  
2018**

TESIS

ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK-HAK  
PENGHUNI ROYAL APARTEMEN DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh :  
**MUFITHA SUWANDARI**  
4616101006

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis  
Pada Tanggal, 29 September 2018  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

UNIVERSITAS

Menyetujui  
Komisi Pembimbing

Pembimbing 1

Pembimbing 2

Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, SH., M.H.

Dr. Abd. Haris Hamid, SH., M.H.

Mengetahui;

Direktur PPs Universitas Bosowa,

Ketua Program Studi



Prof. Dr. Ir. Batara Surva, M.Si.

Ilmu Hukum,

Dr. Baso Madiang, S.H., M.H.

**PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUFITHA SUWANDARI

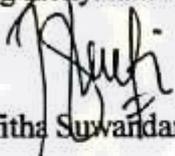
NIM : 4616101006

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini saya tulis atau ajukan ini benar-benar hasil karya sendiri, dengan arahan komisi pembimbing dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya menerima konsekuensi atau sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 12 September 2018

Yang menyatakan,

  
Mufitha Suwandari

## ABSTRAK

**MUFITHA SUWANDARI.** “Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Hak-Hak Penghuni Royal Apartemen Di Kota Makassar”. Di bawah bimbingan H. A. Muh. Arfah Pattenreng selaku Pembimbing 1 dan Abd. Haris Hamid selaku Pembimbing 2.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen serta kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen dalam memperoleh hak-haknya. Penelitian ini dilaksanakan di Royal Apartemen di Kota Makassar dan Dinas Perumahan Kota Makassar. Metode yang digunakan penulis adalah penelitian kuantitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen umumnya sudah berjalan dengan baik, meskipun demikian tidak dapat dipungkiri masih ada hak-hak para penghuni yang belum terpenuhi secara maksimal. Adapun kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen dalam memperoleh hak-haknya yaitu tidak adanya sosialisasi mengenai hak-hak penghuni, serta belum ada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di Royal Apartemen.

Kata Kunci : Hak-hak, penghuni, apartemen

## ABSTRACT

**MUFITHA SUWANDARI.** “Legal Analysis of the Implementation of the Rights of Royal Residents of Apartments in Makassar City. Under the guidance of H. A. Muh. Arfah Pattenreng as Counselor 1 and Abd. Haris Hamid as Counselor 2.

This research aims to examine the implementation of the rights of Royal Apartment residents and the constraints faced by Royal Apartment residents in obtaining their rights. This research was conducted at Royal Apartment in Makassar City and Makassar City Housing Office. The method used by the author is quantitative research.

The results of this research indicate that the implementation of the rights of Royal Apartment residents is generally well underway, even though it cannot be denied that there are still rights of the residents that have not been fulfilled. The obstacles faced by Royal Apartment residents in obtaining their rights are that there are no socialization regarding the rights of residents, and there are no Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) in the Royal Apartment.

Keywords: rights, residents, apartments

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan berkat, rahmat, nikmat dan kehidupan. Salah satu rahmat yang dicurahkan kepada penulis ialah selesainya penyusunan tesis ini. Taklupa pula penulis mengirimkan salam serta shalawat kepada teladan seluruh umat manusia, Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia menuju peradaban yang Islami atau lebih manusiawi.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister di Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Bosowa. Sebagai bagian dari perjalanan hidup, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan serta kelemahan di dalamnya. Semua itu tidak terlepas dari sifat ketidak sempurnaan yang dimiliki oleh setiap manusia. Walaupun demikian, penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencapai hasil yang terbaik. Karena penulis yakin bahwa setiap umat manusia selalu mendambakan yang terbaik di dalam kehidupan mereka. Untuk itu, penulis sangat berterimakasih jika ada saran, kritik yang sifatnya membangun dan koreksi demi kesempurnaan tesis ini dimasa yang akan datang.

Penulis sangat menyadari bahwa rampungnya penyusunan tesis ini juga karena adanya doa, motivasi, bantuan serta kasih sayang dari berbagai pihak, mulai dari persiapan penelitian hingga tesis ini selesai. Untuk itu, pada kesempatan yang sangat berharga ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada:

1. Ibunda Hj. Hasriani, SE dan Ayahanda H. Mujilin SE yang selalu mengiri langkahku dengan segala doa, didikan, kesabaran, kasih sayang serta motivasi yang tak kenal lelah selama ini.
2. Kakakku yang tercinta dr. Irvan Wahyu Jatmiko, dr. Rachmawaty Thalib, dr. Astrini Retno Permatasari, dan dr. Oemarh Bachmid atas segala nasehat, doa dan kasih sayang yang sangat berharga.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. H.M. Saleh Pallu, M.Eng selaku Rektor Universitas Bosowa.
4. Bapak Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, SH.,MH dan Dr. Abd Haris Hamid, SH.,MH selaku Pembimbing I dan Pembimbing II telah memberikan bantuan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Dr. Yulia Hasan, SH.,MH dan Dr. Zulkifli Makkawaru, SH.,MH selaku Penguji telah memberikan masukan yang sangat berharga untuk penulis.
6. Bapak Dr. Baso Madiong, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberi kemudahan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Sahabatku Idar, Rina, Agung, dan Widya selalu membantu dan memberi masukan yang berarti selama penulis kuliah di Universitas Bosowa.
8. Para dosen di Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Bosowa yang telah membagi ilmu serta pengetahuan yang sangat berharga.

9. Para staf tata usaha yang telah membantu kelancaran serta pengurusan yang bersifat administratif selama mendalami pendidikan di Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Bosowa.
10. Sahabat dan kawan-kawan seperjuangan Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Bosowa yang senantiasa memberikan dorongan, motivasi, doa, nasehat, semangat serta pengorbanan tak kenal lelah yang sangat berharga yang tidak akan bisa dilupakan.
11. Dinas Perumahan Kota Makassar, Pengelola dan Penghuni Royal Apartemen yang memberikan informasi dan data yang sangat penulis butuhkan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
12. Terima kasih untuk semua orang yang telah membantu penulis yang tidak sempat disebutkan.

Sangat besar harapan bahwa semua yang telah tertuang dalam tesis ini bermanfaat, baik bagi penulis sendiri maupun bagi orang lain, dan menjadi kajian hukum perdata.

Makassar, 12 September 2018

**Penulis**

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

**LEMBAR PENGESAHAN** ..... i

**PERNYATAAN KEASLIAN TESIS** ..... ii

**ABSTRAK** ..... iii

**ABSTRACT** ..... iv

**KATA PENGANTAR** ..... v

**DAFTAR ISI** ..... viii

**DAFTAR TABEL** ..... xi

**DAFTAR SINGKATAN** ..... xiii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 8

C. Tujuan Penelitian ..... 8

D. Manfaat Penelitian ..... 8

### **BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR**

A. Konsepsi Perjanjian ..... 10

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian ..... 10

2. Asas-asas Perjanjian ..... 13

3. Syarat Sah Dalam Perjanjian ..... 15

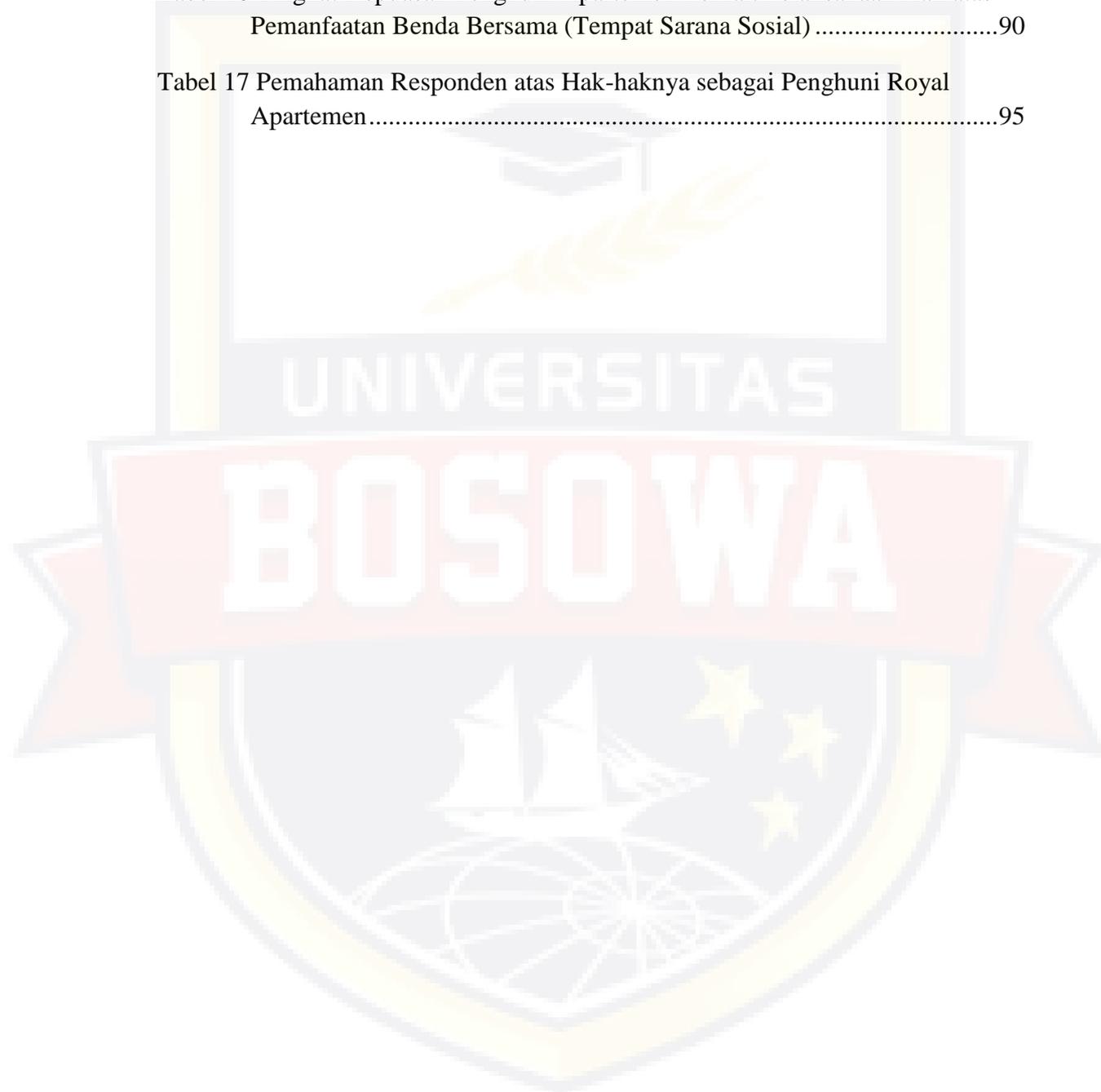
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	16
5. Akibat Hukum Perjanjian.....	19
B. Konsepsi Perlindungan Hukum.....	20
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	20
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	21
C. Konsepsi Perlindungan Konsumen.....	23
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perlindungan Konsumen.....	23
2. Asas-asas Perlindungan Konsumen .....	25
D. Apartemen .....	30
1. Pengertian dan Dasar Hukum Apartemen.....	30
2. Asas-asas Rumah Susun / Apartemen.....	38
3. Pengertian Pengembang ( <i>Developer</i> ) dan Penghuni Apartemen .....	41
a. Pengertian Pengembang ( <i>Developer</i> ).....	41
b. Pengertian Penghuni Apartemen .....	46
4. Hak dan Kewajiban Pengembang ( <i>Developer</i> ) dan Penghuni Apartemen .....	47
a. Hak dan Kewajiban Pengembang ( <i>Developer</i> ) .....	47
b. Hak dan Kewajiban Penghuni Apartemen .....	49
E. Konsepsi Kepemilikan dan Penguasaan Hak atas Tanah .....	53
1. Pengertian Hukum Kepemilikan atas Tanah.....	53
2. Pengertian Penguasaan Hak atas Tanah.....	54
F. Hak-hak atas Tanah.....	56
1. Hak Milik .....	56

2. Hak Guna Bangunan .....	59
3. Hak Pakai .....	59
4. Hak Pengelolaan.....	60
G. Kerangka Pikir.....	61
H. Defiisi Operasional.....	64
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Pendekatan.....	66
B. Lokasi Penelitian.....	67
C. Jenis dan Sumber Data.....	68
D. Teknik Pengumpulan Data.....	69
E. Analisis Data .....	69
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum tentang Royal Apartemen.....	71
B. Pelaksanaan Hak-hak Bagi Penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar .....	72
C. Kendala-kendala yang dihadapi Penghuni Royal Apartemen dalam Memperoleh Hak-haknya.....	93
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	99
B. Saran.....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Air).....	73
Tabel 2 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Dinding).....	74
Tabel 3 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Tangga).....	75
Tabel 4 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Lift).....	76
Tabel 5 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Selasar) .....	77
Tabel 6 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Listrik) .....	79
Tabel 7 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Lantai).....	80
Tabel 8 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Atap) .....	81
Tabel 9 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Pondasi).....	82
Tabel 10 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama (Telekomunikasi) .....	83
Tabel 11 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama (Tempat Ibadah).....	85
Tabel 12 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama (Ruang Pertemuan) .....	86
Tabel 13 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama (Taman) .....	87
Tabel 14 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama (Tempat Bermain) .....	88

Tabel 15 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama (Parkiran).....	89
Tabel 16 Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama (Tempat Sarana Sosial) .....	90
Tabel 17 Pemahaman Responden atas Hak-haknya sebagai Penghuni Royal Apartemen.....	95



### DAFTAR SINGKATAN

AJB	AKTA JUAL BELI
BLHD	BADAN LINGKUNGAN HIDUP DAERAH
BPSK	BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN
BUMN	BADAN USAHA MILIK NEGARA
DISNAKER	DINAS TENAGA KERJA
HMSRS	HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN
HR&GA Manager	HUMAN RESOUCE AND GENERAL AFFAIR Manager
KBBI	KAMUS BESAR BAHASA INDONESIA
LPKSM	LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN SWADAYA MASYARAKAT
PDAM	PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM
PPJB	PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
PPPSRS	PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PEENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PUPR	PEKERJA UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
RO	REVERSE OSMOSIS
RT	RUKUN TETANGGA
RUSUNAWA	RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
SATPOL	SATUAN POLISI
UPTD	UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS
UU	UNDANG-UNDANG
UUPA	UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
UUPK	UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
UURS	UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dilihat dari perkembangan dunia modern dan globalisasi saat ini salah satu yang menjadi kebutuhan pokok yaitu tempat tinggal. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan merupakan kebutuhan yang mendasar bagi setiap orang. Namun dalam kenyataannya masih banyak terdapat permukiman kumuh yang terdapat di kota besar diakibatkan karena jumlah tanah ataupun lahan lebih sedikit daripada jumlah penduduk yang ingin memiliki tempat.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditunjukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

Upaya memenuhi kebutuhan tersebut dapat dilihat dari banyaknya *development property* yang melakukan pembangunan apartemen sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak yang dapat dipenuhi oleh rakyat

khususnya yang tinggal di kota-kota besar dikarenakan keterbatasan lahan. Selain itu upaya yang bisa dilakukan oleh rakyat untuk memenuhi kebutuhan akan rumah adalah dengan cara menyewa rumah milik orang lain, yang kadang-kadang jauh dari kelayakan dan sehat lingkungannya.

Masalah-masalah yang dihadapi oleh kota-kota besar di Indonesia adalah jumlah penduduk yang sangat besar, yang ditimbulkan oleh pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi seiring dengan pesatnya pembangunan.

Saat ini pembangunan wilayah kota cenderung masih bersifat horizontal. Tanah-tanah pertanian yang beririgasi dan produktif di pinggiran kota diubah fungsinya menjadi pabrik, pergudangan, perumahan, pendidikan, perkantoran, dan kepentingan lainnya.

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan permukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh banyak. Dengan demikian di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan permukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan apartemen.

Pembangunan apartemen di kawasan kota-kota besar pembangunan apartemen dianggap mampu menampung jumlah keluarga yang cukup banyak di tanah yang tidak luas. Selain untuk menghemat lahan, juga untuk mendapatkan ruang-ruang terbuka kota pada umumnya dan lingkungan

rumah yang sehat pada khususnya. Implikasi lain adalah sebagai cara *preventif* pertumbuhan permukiman kumuh, adapun yang menjadi sasaran jangka panjangnya adalah sebagai cara menumbuhkan tradisi hidup dalam apartemen itu sendiri.

Pembangunan apartemen berdasarkan Pasal 5 Ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah: Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta, serta Swadaya Masyarakat. Sementara itu, satuan rumah susun ataupun apartemen dapat ditujukan untuk dijual kepada perorangan warganegara Indonesia atau asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum baik yang berkedudukan di Indonesia, didirikan berdasarkan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pembangunan apartemen merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan apartemen dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh walaupun hunian apartemen ini hanya bisa dijangkau oleh masyarakat ekonomi menengah ke atas.

Untuk mendukung program pembangunan apartemen di Indonesia, Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 10 November 2011 memberlakukan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah

Susun (UURS) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaannya yang diundangkan pada tanggal 26 April 1988. Tujuan dibangun rumah susun menurut UURS adalah untuk kepentingan masyarakat ekonomi lemah, sehingga pembangunan rumah susun berdasarkan Undang-undang ini seharusnya berlandaskan asas keadilan sosial. Namun pada perkembangannya, yang banyak berdiri adalah rumah susun yang ditujukan untuk kalangan menengah keatas atau bisa disebut dengan istilah apartemen. Pada saat ini, keberadaan apartemen sudah sangat mudah ditemui, terutama di pusat kota Makassar, dan pembangunannya masih terus berjalan.

Dengan pembangunan apartemen ini, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan apartemen, optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.

Apartemen merupakan usaha properti yang relatif baru dibandingkan dengan usaha properti pada umumnya dan banyak dilakukan oleh pengusaha properti swasta yang orientasinya pada *profit* atau laba. Apartemen semakin diminati masyarakat seiring dengan semakin mahal dan terbatasnya lahan serta tingkat kemacetan di kota-kota besar di Indonesia dimana banyak masyarakat yang beraktivitas tinggi.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) cukup banyak mengatur perilaku pelaku usaha. Hal ini dapat dilihat kerap kali konsumen merasa dirugikan oleh perilaku pelaku usaha, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi yang setimpal.

Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya inilah yang seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen. Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha, Ketika strategi bisnis hanya berorientasi pada kemampuan menghasilkan laba (*profit oriented*), maka konsumen harus waspada dalam membeli apartemen yang ditawarkan pelaku usaha.

Syarat “kesepakatan” perlu mendapat perhatian, karena banyak transaksi antara pelaku usaha dengan konsumen yang cenderung tidak seimbang. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*). Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha.

Pada Pasal 18 Ayat (1) huruf a UUPK diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Masalah tanggung jawab hukum perdata (*civielrech telijkeanspraakelijkheid*) dapat dilihat dari

formulasi Pasal 1365 KUHPdata yang mengatur adanya pertanggungjawaban pribadi pelaku atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya (*persoonlijke aansprakelijkheid*).

Kepemilikan apartemen pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara pelaku usaha/*developer* dengan pembeli/konsumen. Akta Jual Beli (AJB) pada umumnya dilakukan apabila apartemen telah selesai dibangun atau paling tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir (*finishing*). Cara mengatasi hal tersebut, maka dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian yang berisikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha.

Secara khusus, bahwa pengaturan PPJB ini diatur dalam Pasal 43 UURS yang menyatakan bahwa proses PPJB di hadapan Notaris. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

PPJB umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pelaku usaha, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak pelaku usaha. Klausula baku dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Adapun yang menjadi tujuan dibuatnya PPJB adalah untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang bersangkutan, namun mengingat yang membuat PPJB tersebut adalah pihak pelaku usaha, sehingga ada kecenderungan faktor subjektivitas, kepentingan pelaku usaha yang lebih dominan serta menguntungkan pihak pelaku usaha, sehingga kadangkala tidak dapat dihindari, misalnya dalam perjanjian baku tersebut ada kewajiban-kewajiban tertentu bagi pihak pelaku usaha yang sengaja tidak dicantumkan, ataupun dicantumkan tidak secara jelas dan tegas, dengan tujuan untuk melindungi pelaku usaha dari kewajiban-kewajiban tertentu ataupun menghindarkan atas aturan-aturan tertentu yang dapat mengikat dan menghilangkan hak-hak konsumen sehingga hal ini dapat merugikan pihak konsumen.

Sebagai perjanjian standar PPJB tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen apartemen karena dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha. Kedudukan konsumen dan pelaku usaha tidak dalam kondisi yang seimbang. Posisi *developer* membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya.

Salah satu bukti ketidakseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dengan konsumen dapat terlihat pada PPJB, banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka, misalnya status kepemilikan tanah bersama, spesifikasi bangunan, pelanggaran hak-hak konsumen oleh pelaku usaha dan pelanggaran hak-hak penghuni apartemen secara spesifik dan lain-lain yang diperjanjian. Dari hal tersebut yang paling penting dan menjadi perhatian

bagi penulis adalah penghuni apartemen belum memahami hak dan kewajiban sebagai penghuni, tanggungjawab bersama terhadap benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian bisa dibayangkan betapa besarnya potensi masalah yang akan muncul di dalam hunian ini.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar ?
2. Kendala-kendala apakah yang dihadapi penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar dalam memperoleh hak-haknya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penyusunan penulisan hukum ini mempunyai tujuan yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui Kendala-kendala apakah yang dihadapi penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar dalam memperoleh hak-haknya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan dapat menjadi masukan bagi penghuni apartemen, terutama bagi penghuni dan pengelola Royal Apartemen di Kota Makassar dan bagi peneliti lainnya tentang apartemen.

2. Diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum secara umum dan secara khusus pengembangan hukum keperdataan berkaitan dengan apartemen.



## BAB II

### A. Konsepsi Perjanjian

#### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Hukum perikatan atau perjanjian atau kontrak tercantum dalam Pasal 1233 KUHPerduta. Perikatan atau perjanjian atau kontrak adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana suatu pihak berhak menuntut suatu presentasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu presentasi. Menurut Pasal 1313 KUHPerduta perjanjian itu sendiri adalah suatu persetujuan atau perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas
- d. Tanpa menyebut tujuan.

Berdasarkan alasan-alasan di atas maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut : *“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.”*

Selain itu beberapa sarjana merumuskan definisi perjanjian, yaitu :

2. Subekti

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

### 3. Abdulkadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Berdasarkan definisi perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan yang menjadi unsur-unsur dalam suatu perjanjian adalah :

- 1) Adanya pihak-pihak
- 2) Adanya konsensus atau persetujuan dari pihak-pihak
- 3) Adanya objek dalam perjanjian tersebut yang berupa benda
- 4) Adanya tujuan yang bersifat kebendaan mengenai harta kekayaan
- 5) Ada bentuk tertentu, baik secara lisan maupun tulisan
- 6) Adanya syarat-syarat tertentu.

Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda “verbinteniss”. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.

Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang. Hubungan hukum yang timbul diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian

menimbulkan istilah “prestasi”, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Berdasarkan penjelasan di atas, perikatan melahirkan “kewajiban” kepada orang perseorangan atau pihak tertentu yang dapat berwujud salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu :

- a. Untuk memberikan sesuatu;
- b. Untuk melakukan sesuatu;
- c. Untuk tidak melakukan suatu tertentu.

Perjanjian atau Verbinten is mengandung pengertian yaitu suatu hubungan Hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Tujuan dibuatnya perjanjian yaitu untuk mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Perjanjian mengikat pihak-pihak yang terkait untuk memberikan kesepakatannya. Suatu perjanjian bertujuan untuk mengatur hubungan-hubungan hukum namun sifatnya privat, yaitu hanya para pihak yang menandatangani perjanjian itu saja yang dapat dihadirkan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian membuktikan bahwa hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu

kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan sebagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar.

## **2. Asas-asas Perjanjian**

### **a. Asas Personalitas**

Pada prinsipnya asas personalitas menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi parapihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta.

Pasal 1315 KUHPerduta berbunyi :

Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri.

Pasal 1340 KUHPerduta berbunyi :

- 1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;
- 2) Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

### **b. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering disebut juga sistem terbuka adalah bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Meskipun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang dipertegas kembali dengan ketentuan Ayat (2) yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

c. Asas Konesualitas

Asas konesualitas mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perajnjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Suatu kesepakatan lisan diantara para pihak telah mengikat para pihak yang telah bersepakat secara lisan tersebut, dan oleh karena ketentuan ini mengenai kesepakatan lisan diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka rumusan tersebut dianggap sebagai dasar asas konesualitas dalam hukum perjanjian

d. Asas Kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian yang dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan belaku seperti undang-undang bagi para pihak. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “Semua perjanjian dibuat secara "sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.

e. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini ada yang subyektif dan ada pula yang obyektif.

### 3. Syarat Sah dalam Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah, apabila telah dipenuhi 4 syarat seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dua syarat yang pertama yaitu poin (a) dan poin (b) dinamakan syarat subyektif, dikarenakan mengenai pihak-pihak dalam suatu perjanjian atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir yaitu poin (c) dan poin (d) dinamakan syarat objektif, dikarenakan mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

- 1) Syarat yang pertama yaitu sepakat, dimaksudkan bahwa kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu.
- 2) Syarat yang kedua yaitu cakap, dimaksudkan bahwa orang yang membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.
- 3) Syarat yang ketiga yaitu harus mengenai suatu hal tertentu, artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul

suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan pihak yang berutang pada waktu perjanjian dibuat dan tidak diharuskan oleh undang-undang.

- 4) Syarat keempat yaitu adanya sebab yang halal, sebab dalam hal ini dimaksudkan bahwa tidak ada lain dari pada isi dari perjanjian, sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud.

#### **4. Unsur-unsur Perjanjian**

Suatu perjanjian apabila diuraikan unsur-unsur yang ada didalamnya, maka unsur-unsur tersebut dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok adalah sebagai berikut :

##### **1. Unsur Esensialia**

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-kekentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Dari sekian banyak perjanjian yang diatur diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang acapkali sering disebut dengan perjanjian tidak bernama, dalam hal ini dapat digolongkan kedalam tiga golongan besar yaitu :

- a. Perjanjian yang secara prinsip masih mengandung unsur esensialia dari salah satu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata, misalnya

perjanjian pemberian kredit oleh perbankan, yang mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian pinjam meminjam. Terhadap jenis perjanjian ini, makanya ketentuan yang berlaku didalam KUHPerdara, sejauh perjanjian tersebut tidak boleh disimpangi dan atau mengandung ketentuan-ketentuan yang tidak diatur secara khusus atau berada oleh para pihak, adalah mengikat bagi para pihak.

- b. Perjanjian yang mengandung kombinasi dari unsur-unsur esensialia dari dua atau lebih perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, misalnya perjanjian sewa-beli, yang mengandung baik unsur-unsur esensialia jual beli maupun sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerdara. Untuk perjanjian-perjanjian jenis ini, maka kita harus jeli untuk melihat unsur esensialia mana yang paling dominan, yang sebenarnya menjadi tujuan diadakan perjanjian ini, untuk kemudian dapat menentukan secara pasti ketentuan-ketentuan memaksa mana yang diatur dalam KUHPerdara yang dapat dan harus diterapkan untuk tiap-tiap perjanjian, serta ketentuan mana dalam KUHPerdara yang boleh disimpangi serta diatur secara berbeda oleh para pihak.
- c. Perjanjian yang sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, seperti misalnya perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi atau yang lebih populer dengan nama (*Financial Lease*). Meskipun dalam perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi ini, diatur mengenai masalah sewa menyewa, dan opsi untuk membeli kebendaan yang disewa guna usahakan dengan

hak opsi, namun jika dilihat dari sifat transaksi sewa guna usaha secara keseluruhan, transaksi ini tidak mengandung unsur sewa menyewa maupun jual beli, melainkan lebih merupakan suatu bentuk pembiayaan diluar lembaga perbankan. Jadi dalam hal ini harus dapat ditentukan terlebih dahulu unsur-unsur esensialia dari perjanjian ini, baru kemudian dapat kita kembangkan untuk mencari dan menentukan secara tepat kapan wanprestasi terjadi, apa akibat-akibat wanprestasi tersebut, serta bagaimana menegakkan kembali kewajiban debitor yang sebenarnya terhadap kreditor tanpa merugikan kepentingan kreditor.

## 2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia ini adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam suatu perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essensialianya diketahui secara pasti misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essensialia jual-beli, pasti terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir suatu jual beli dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya.

### 3. Unsur Aksidentalita

Unsur aksidentalita adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

### 5. Akibat Hukum Perjanjian

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian. Akibat dari suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

#### 1. Perjanjian Hanya Berlaku Di Antara Para Pihak Yang Membuatnya

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 Ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.

#### 2. Mengenai Kebatalan Atau Nulitas Dalam Perjanjian

Suatu perjanjian yang dibuat apabila tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang berarti perjanjian itu terancam batal.

### 3. Kebatalan Relatif dan Kebatalan Mutlak

Suatu kebatalan disebut relatif, jika kebatalan tersebut hanya berlaku terhadap individu orang perorangan tertentu saja; dan disebut mutlak jika kebatalan tersebut berlaku umum terhadap seluruh anggota masyarakat tanpa kecuali. Perjanjian yang dapat dibatalkan dapat saja berlaku relatif atau mutlak, meskipun tiap-tiap perjanjian yang batal demi hukum pasti berlaku mutlak.

## **B. Konsepsi Perlindungan Hukum**

### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*. Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminology kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang

dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

## **2. Bentuk Perlindungan Hukum**

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan

lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*non-litigasi*) lainnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan.

Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Subjek hukum dalam hukum perdata terdapat dua subjek hukum, yaitu subjek hukum orang pribadi dan subjek hukum berupa badan hukum. Subjek hukum orang pribadi atau *natuurlijkpersoon* adalah orang atau manusia yang telah dianggap cakap menurut hukum. Selanjutnya, subjek hukum dalam hukum perdata adalah badan hukum atau *rechtspersoon*. Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi atau dapat pula merupakan kumpulan dari badan hukum.

Menurut Satjipto Rahardjo (2000:53), hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya secara terukur. Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.

Sehingga perlindungan hukum atau *legal protection* merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.

## **C. Konsepsi Perlindungan Konsumen**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Perlindungan Konsumen**

Definisi hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen diberikan secara komprehensif oleh Az. Nasution yakni hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen. Definisi hukum konsumen adalah sebagai keseluruhan asas dan kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk (barang dan/atau jasa) antara penyedia dan penggunanya dalam kehidupan bermasyarakat.

Adapun batasan hukum perlindungan konsumen sebagai bagian khusus dari hukum konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidahkaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaannya, dalam kehidupan bermasyarakat.

Suatu perkembangan baru dalam masyarakat dewasa ini, adalah makin meningkatnya perhatian terhadap masalah perlindungan konsumen. Apabila dimasa lalu pihak pengembang yang dipandang sangat berjasa bagi penyedia perumahan masyarakat dan perkembangan perekonomian suatu negara dan mendapat perhatian lebih besar, maka dewasa ini perlindungan terhadap konsumen lebih mendapat perhatian sesuai makin meningkatnya

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Praktek keberpihakan kepada pengusaha pengembang dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen dalam tingkat yang terendah dalam menghadapi para pengembang. Karena pihak konsumen yang dipandang lebih lemah hukum maka perlu mendapat perlindungan lebih besar dibandingkan pada masa-masa yang lalu.

Dasar hukum aktivitas perlindungan konsumen di Indonesia secara khusus diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang terdiri dari 15 Bab dan 65 Pasal. Esensi dari diundangkannya UUPK ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindungi secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Pada sisi lain dengan tujuan diharapkan dapat menumbuh kembangkan sikap yang bertanggungjawab dari pihak pengusaha serta peningkatan harkat dan martabat konsumen.

UUPK dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen menetapkan enam pokok materi yang menjadi muatan UU yaitu mengenai larangan-larangan, tanggung jawab produsen, tanggung gugat produk, perjanjian atau klausula baku, penyelesaian sengketa dan tentang ketentuan pidana.

Hukum perlindungan konsumen tidak sebatas yang diatur dalam UUPK saja. Hukum perlindungan konsumen juga terdapat dalam hukum

umum dan undang-undang lain misalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli, dan Persaingan Usaha tidak sehat, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

## **2. Asas-asas Perlindungan Konsumen**

Dalam penjelasan Pasal 2 UUPK dijelaskan bahwa perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu :

### **a. Asas Manfaat**

Asas ini dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus embrikan manfaat sebesar-besarnya demi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

### **b. Asas keadilan**

Asas ini dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

### **c. Asas keseimbangan**

Asas ini dimaksudkan untuk membrikan keseimbangan antara kepentingan konsumen pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil maupun spiritual. Maksudnya ialah dalam undang-undang perlindungan konsumen diatur agar

kedudukan pelaku usaha dan konsumen dalam kedudukan yang seimbang dan saling mempengaruhi, tidak ada pihak yang lebih kuat dibanding yang satunya.

d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

e. Asas Kepastian Hukum

Asas ini dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta menjamin kepastian hukum. Bila ada pelaku usaha yang melakukan perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, dipastikan ada sanksi hukum bagi pelaku usaha tersebut karena adanya kepastian hukum.

Radbruc menyebut keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sebagai tiga ide dasar hukum atau tiga nilai dasar hukum, yang berarti dapat dipersamakan dengan asas hukum. Sebagai asas hukum, dengan sendirinya menempatkan asas ini menjadi rujukan pertama baik dalam pengaturan perundang-undangan maupun dalam berbagai aktivitas yang berhubungan dengan gerakan perlindungan konsumen oleh semua pihak yang terlibat didalamnya.

Tujuan terpenting dibentuknya suatu peraturan atau perundang-undangan adalah tujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam masyarakat yang bersendikan pada keadilan. Adapun tujuan UUPK yaitu:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian Hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kenyamanan, dan keselamatan konsumen.

Jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pelaku usaha, maka pihak konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, seperti tercantum dalam UUPK Pasal 45 Ayat (1) ;

“Setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum”

Konsumen bisa meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan

hukum atau bisa langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Konsumen juga bisa mendatangi sub Direktorat Pelayanan Pengaduan di Direktorat Perlindungan Konsumen, Departemen Perdagangan. Disini setelah dilakukan proses konfirmasi, pejabat yang bersangkutan akan melakukan analisis terhadap masalah yang diajukan, kemudian diadakan klarifikasi kepada konsumen dengan cara meminta bukti-bukti dan kronologi kejadian. Baru kemudian dilakukan proses klarifikasi terhadap pelaku usaha. Seandainya pelaku usaha menyanggah tuduhan dan tidak ada titik kejelasan, akan dilakukan beberapa langkah seperti mediasi atau konsiliasi.

Kemudian pada Pasal 45 Ayat (2); Seandainya kedua media di atas belum menghasilkan suatu keputusan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan ;

- 1) Pelimpahan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
- 2) Melakukan jalur yuridis (pengadilan) secara formil.

Sehubungan dengan perlindungan terhadap konsumen, yang perlu mendapatkan perhatian utama dalam perjanjian baku adalah mengenai klausula eksonerasi (*exoneratie klausule exemption clause*).

Klausula yang berisi pembebasan atau pembatasan pertanggungjawaban pihak pelaku usaha yang lazimnya terdapat dalam jenis perjanjian baku. Konsep ini kurang sesuai, karena tidak selaras dengan napas hukum yang terus berkembang dari waktu ke waktu. Klausula baku erat kaitannya dengan UUPK.

Menurut UUPK Pasal 18, penegasan tentang pencantuman klausula baku, diatur sebagai berikut ;

Pasal 18

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
  - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
  - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
  - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 18 Ayat (1) UUPK menyebutkan tujuan larangan pencantuman klausula baku, yaitu : “Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak”

Dengan demikian berlakunya Pasal 18 Ayat (1) UUPK ini akan memberdayakan dan menghindarkan konsumen dari kedudukan sebagai pihak yang lemah di dalam kontrak dengan pelaku usaha sehingga menyetarakan kedudukan pelaku usaha dengan konsumen.

Pada Pasal 18 Ayat (2) UUPK disebutkan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Pencantuman klausula baku ini dapat berupa tulisan kecil-kecil, diletakkan samar-samar, atau diletakkan di tempat yang telah diperkirakan akan terlewatkan pembaca dokumen perjanjian. Sampai saat kesepakatan tersebut terjadi konsumen hanya memahami sebagian kecil dari perjanjian tersebut. Artinya perjanjian ini hanya dibaca sekilas tanpa dipahami secara mendalam konsekuensinya yuridisnya. Keadaan ini membuat konsumen sering tidak tahu apa yang menjadi haknya.

## **D. Apartemen**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Apartemen**

Pengertian apartemen menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Apartemen adalah: Tempat tinggal (yang terdiri atas kamar tamu, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada 1 lantai

bangunan bertingkat. Atau bangun bertingkat, yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal.

Menurut Endi Marlina (2008:16), Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau dipertkotaan.

Secara umum apartemen dapat diartikan sebagai suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang disusun secara bertingkat, serta memiliki kebutuhan ruang dan fasilitas yang sama, untu mengatasi masalah kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan di perkotaan. Di apartemen itu sendiri terdapat beberapa rumah flat yang di tinggali oleh banyak keluarga. Lokasi apartemen selalu mempertimbangkan kebutuhan masyarakat modern, fasilitas-fasilitas, serta model apartemen itu sendiri. Sehingga apartemen di bangun di lokasi strategis di kawasan perkantoran, bisnis, industri, sekolah, pusat perbelanjaan, dan pusat hiburan.

Apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sehingga apartemen merupakan bangunan gedung bertingkat “yang distrukturkan secara fungsional dalam

arah horizontal maupun vertikal” (Pasal 1 angka 1 UURS). Pengertian tersebut dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sama seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dengan demikian tidak ada perubahan mengenai pengertian tentang makna dari apartemen itu baik yang dijelaskan dalam UURS yang lama maupun yang baru.

Dalam Penjelasan UURS di atas menyatakan “yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal”. Kata “maupun” serta “dan” perlu dicermati oleh karena membawa konsekuensi pada ruang lingkup UURS. Pengaturan pemilikan satuan ruang dalam rumah susun selain rumah susun dapat tunduk pada UURS. Urgensi telaah kata “maupun” serta “dan” tersebut semakin berarti, terutama jika dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mencontohkan “rumah toko, rumah sarana industri dan lain-lain” yang dibangun di atas tanah bersama sebagai rumah susun yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun. Selanjutnya, Penjelasan Pasal 79 PP Nomor 4 Tahun 1988 tersebut menyebutkan bahwa contoh bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun di atas tanah bersama dalam suatu lingkungan adalah rumah peristirahatan, dan rumah kota (*town house*).

Menurut Ahmad Chairudin (1994:12) Bangunan gedung bertingkat pada sistem ruko (rumah toko) dan rukan (rumah kantor) terbagi dalam bagian yang distrukturkan dalam arah horizontal saja, tidak dalam arah vertikal. Tetapi karena dalam kata-kata kalimat Pasal 1 angka 1 UURS

menyebut:“yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal”, maka yang diartikan bangunan gedung bertingkat yang bagian-bagiannya hanya distrukturkan secara horizontal pun dapat disebut rumah susun, asal memenuhi ketentuan-ketentuan lainnya tentang rumah susun.

Pendapat tersebut menunjukkan bahwa kepemilikan satuan bangunan pada bangunan yang hanya distrukturkan secara horizontal pun dapat tunduk pada pengaturan UURS. Ketentuan Pasal 1 UURS merupakan ketentuan yang berisi definisi/rumusan konsep-konsep yang menjadi kata-kata kunci atau terminologi teknis yuridis dalam keseluruhan ketentuan UURS. Oleh karena itu jika terdapat perbedaan pengertian rumah susun di dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UURS dengan Penjelasan Umum UURS serta Penjelasan Pasal 79 PP No. 4 Tahun 1988 sebagai peraturan pelaksana UURS, maka yang dijadikan pegangan adalah rumusan Pasal 1 angka 1 UURS.

Apartemen di Indonesia juga mengenal istilah apartemen *strata title* dan banyaknya istilah yang dipergunakan kalangan masyarakat di Indonesia, seperti *apartement, flat, condominium*, rumah susun akan semakin membingungkan orang awam. Dalam Perkembangannya muncul berbagai istilah lain dari apartemen seperti: *rumah susun strata title, condominium, flat* dan lain sebagainya namun arti maknanya sama sekali tidak berbeda dengan rumah susun sehingga tetap tunduk dan berlaku Undang-Undang tentang rumah susun.

Terdapat 3 (tiga) kriteria *strata title* di Indonesia ) yaitu:

- a. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Bisaanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
- c. *Condominium*, adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama,gedung bertingkat.

Rumah susun, apartemen, dan *condominium* memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya dalam kerangka *strata title* sehingga saat ini semuanya menggunakan Undang-Undang Rumah Susun sebagai acuan. Perbedaan utama dari ketiganya adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan antara lain dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas (bagian bersama dan benda bersama) yang tersedia yang semuanya akan mempengaruhi harga jual dan otomatis juga menentukan segmentasi dari pembeli *unit property* tersebut. Pembangunan apartemen berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan, dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

Menurut Arie S. Hutagalung (2007:2), arah kebijaksanaan apartemen sebagaimana tercantum dalam UURS berisi 3 (tiga) unsur pokok, yaitu sebagai berikut:

2. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
3. Konsep pengembangan hukum dengan menciptakan hak kebendaan baru, yaitu Satuan Apartemen yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik Satuan Apartemen.
4. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembeban hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut di atas, tujuan pembangunan apartemen menurut Arie S. Hutagalung (2007:2) yaitu untuk :

1. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat.
2. Mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.
3. Meremajakan daerah-daerah kumuh.
4. Mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan.

5. Mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Penggalan kata hak milik dari istilah "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa *strata title* identik dengan "Hak Milik" dimana jangka waktu yang diberikan tak terbatas. Perlu ditegaskan bahwa jangka waktu dari *strata title* adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Dengan demikian *strata title* dari sebuah unit apartement yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) akan memiliki jangka waktu yang sama yaitu 20 tahun. Dengan demikian pada tahun kedua puluh pemilik *strata title*, wajib secara bersama-sama memperpanjang HGB atas tanah tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menjelaskan bahwa perusahaan (kecuali BUMN) dan Warga Negara Asing tidak dapat mempunyai Hak Milik. Hal ini juga berarti perusahaan tersebut tidak dapat memiliki *strata title* yang melekat di atas tanah bersama berupa Hak Milik. Lebih jauh seorang Warga Negara Asing memungkinkan untuk memiliki tanah dalam bentuk kepemilikan hak pakai. Hal ini berarti bahwa warga negara asing hanya dapat memiliki sebuah unit apartemen yang dibangun di atas tanah yang memiliki Hak Pakai.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administratif, yang ditetapkan oleh Pasal 6 Undang-undang No. 16 Tahun 1985. Persyaratan teknis dan persyaratan administratif ini lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988.

Menurut Arie S Hutagalung (2002:20) Bangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat, karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam penghuniannya.

Keberadaan Undang-undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya hak milik satuan atas rumah susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, serta atas bagian bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Apartemen adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni apartemen mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hak bersama dari apartemen yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.

## 2. Asas-asas Rumah Susun / Apartemen

Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dan penjelasannya menyatakan bahwa asas penyelenggaraan rumah susun adalah sebagai berikut:

a. Asas kesejahteraan

Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

b. Asas keadilan dan pemerataan

Yang dimaksud dengan asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. Asas kenasionalan

Yang dimaksud dengan asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

d. Asas keterjangkauan dan kemudahan

Yang dimaksud dengan asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

e. Asas keefisienan dan kemanfaatan

Yang dimaksud dengan asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

f. Asas kemandirian dan kebersamaan

Yang dimaksud dengan asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

g. Asas kemitraan

Yang dimaksud dengan asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

h. Asas keserasian dan keseimbangan

Yang dimaksud dengan asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

i. Asas keterpaduan

Yang dimaksud dengan asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

j. Asas kesehatan

Yang dimaksud dengan asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. Asas kelestarian dan keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

l. Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan

Yang dimaksud dengan asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan,

kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

m. Asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Yang dimaksud dengan asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

### **3. Pengertian Pengembang (*Developer*) dan Penghuni Apartemen**

#### **a. Pengertian Pengembang (*Developer*)**

Dalam Pasal 5 butir (1) Permendagri No. 5 Tahun 1974, ditentukan bahwa: Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

*Developer* pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam UUPK Pasal 1 angka 3 disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni: Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik

sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.

Perilaku *developer* dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya dapat berdampak pada kerugian konsumen, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku *developer* tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi yang setimpal.

Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh *developer*, pada mulanya berkembang *adagium caveat emptor* (waspadalah konsumen), kemudian berkembang menjadi *caveat venditor* (waspadalah pelaku usaha). Ketika strategi bisnis berorientasi pada kemampuan menghasilkan produk/jasa (*production/services oriented*) maka di sini konsumen harus waspada dalam mengkonsumsi barang dan jasa yang ditawarkan pelaku usaha.

Dalam realitasnya banyak *developer* yang kurang atau bahkan tidak memberikan perhatian yang serius terhadap kewajiban maupun larangan tersebut, sehingga berdampak pada timbulnya permasalahan dengan konsumen. Permasalahan yang dihadapi konsumen dalam transaksi properti, khususnya rumah susun/apartemen terutama menyangkut mutu bangunan, pelayanan, bentuk transaksi serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi satuan rumah susun yang dilaksanakan dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, transaksi yang dilakukan oleh konsumen dan pelaku usaha cenderung bersifat tidak seimbang. Konsumen terpaksa menandatangani perjanjian yang sebelumnya telah disiapkan oleh

pelaku usaha, akibatnya berbagai kasus pembelian satuan rumah susun umumnya menempatkan konsumen di pihak yang lemah.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip ini yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPerdata Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang atau peraturan, tetapi juga kepatutan dan kesusilaan yang berlaku di masyarakat. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk menggantikan kerugian bagi pihak korban.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang lazim dikenal sebagai Pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

- (2) adanya perbuatan;
- (3) adanya unsur kesalahan;
- (4) adanya kerugian yang diderita;
- (5) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

2. Praduga selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Pembuktian ada pada pihak tergugat. Tampak beban pembuktian terbalik diterima dalam prinsip ini. UUPK pun mengadopsi sistem pembuktian terbalik ini, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 (ketentuan Pasal 28 UUPK). Dasar bersalah, pemikiran dari teori ini pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah. Jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas ini cukup relevan.

3. Praduga selalu tidak bertanggungjawab (*presumption of nonliability*)

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini tidak lagi diterapkan secara mutlak, dan mengarah kepada prinsip tanggung jawab dengan pembatasan uang ganti rugi dengan batasan nominal tertentu. Pada prinsip ini pihak yang dibebani pembuktian adalah konsumen.

4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip ini sering diidentikan dengan tanggung jawab absolut. Prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa / *force majeure*.

#### 5. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini paling disukai oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila diterapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UUPK Pasal 18 Ayat (1) disebutkan pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

Tanggung jawab moral developer terangkum dalam kode etik Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia yang dikenal dengan 'Sapta Brata'. Adapun isi dari Sapta Brata tersebut adalah:

- 1) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
- 2) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
- 3) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
- 4) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa menempatkan dirinya sebagai perusahaan swasta nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran, dan kejujuran.

- 5) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa menjunjung tinggi Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
- 6) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat.
- 7) Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat sebaik-baiknya.

#### **b. Pengertian Penghuni Apartemen**

Menurut Az. Nasution (2002:3) istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata consumer (Inggris-Amerika), atau consument/konsument (Belanda). Pengertian dari consumer atau consument itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah istilah consumer itu adalah (lawan dari produsen), setiap orang yang menggunakan barang, tujuan penggunaan barang dan jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Besar Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti consumer sebagai pemakai atau konsumen.

Konsumen dalam rumah susun ataupun di Apartemen disebut sebagai penghuni. Adapun pengertian dari Penghuni itu sendiri menurut UURS Pasal 1 angka 19 dijelaskan bahwa “Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik”.

Dalam UU No. 8 Tahun 1999 Pasal 1 butir (2) dijelaskan bahwa 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.

Perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian yang dilakukan oleh konsumen melewati lima tahapan yaitu: pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi informasi, pembelian dan pasca pembelian. Proses pengambilan keputusan pembelian konsumen dipengaruhi oleh tiga faktor utama yaitu :

1. Faktor perbedaan individu terdiri dari sumberdaya konsumen, motivasi dan keterlibatan, pengetahuan, sikap, kepribadian, gaya hidup dan demografi.
  2. Faktor lingkungan yang terdiri dari budaya, kelas sosial, pengaruh pribadi, keluarga dan situasi.
  3. Proses psikologis terdiri dari pengolahan informasi, pembelajaran, perubahan sikap/perilaku.
- 4. Hak dan Kewajiban Pengembang (*Developer*) dan Penghuni Apartemen**
- a. Hak dan Kewajiban Pengembang (*Developer*)**

Seperti yang telah disebutkan bahwa *developer* dapat disebut sebagai pelaku usaha, sehingga di dalam UUPK juga diatur tentang Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha, sesuai Pasal 6 dan Pasal 7, yaitu :

1. Hak-hak pelaku usaha adalah :

- a. Hal untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

2. Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

#### **b. Hak dan Kewajiban Penghuni Apartemen**

Sedangkan penghuni satuan apartemen mempunyai hak dan kewajiban yang diatur oleh Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 61 Ayat (1), sebagai berikut :

- (1) Setiap penghuni berhak :
  - a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
  - b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

- c. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

Berikut penjelasannya, dimaksud dengan :

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Seperti fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Seperti ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

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.

*(<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt516c051e56cc3/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun> diakses pada tanggal 7 Juli 2018)*

Anggaran Dasar yaitu serangkaian aturan yang mengatur operasional pengurus rumah susun dengan hubungan antara para penghuni secara langsung guna menciptakan ketertiban. Anggaran ini diasumsikan juga

sebagai peraturan rumah susun yang bersifat internal jadi harus dipatuhi oleh seluruh pengurus maupun penghuni di dalamnya tanpa terkecuali.

Fungsi Anggaran Dasar juga antara lain menggambarkan proses mekanisme suatu organisasi. Sedangkan Anggaran Rumah Tangga yaitu mengatur tentang tata cara dan tata pelaksanaan kegiatan. Fungsi Anggaran Rumah Tangga antara lain juga sebagai dasar atau pondasi pengambilan hukum dalam konteks tertentu dalam organisasi.

Terkait dengan pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat, umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut, dimana pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan.

*(<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/hukum-pedata/1423-pembentukan-perhimpunan-penghuni-rumah-susun-pprs.html> diakses tanggal 7 Juli 2018).*

Adapun yang tercantup pada Pasal 61 Ayat (2) sebagai berikut:

- (2) Setiap penghuni berkewajiban:
  - a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam suatu rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
  - b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
  - c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berikut penjelasannya yang dimaksud dengan :

Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam suatu rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga adalah para penghuni wajib mematuhi segala aturan yang ada yang telah ditetapkan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran adalah para penghuni berkewajiban membayar iuran serta sejumlah uang yang harus dibayarkan setiap bulannya sebagai kewajiban dari tertanggung atas keikutsertaannya diasuransi kebakaran.

Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama adalah para penghuni berkewajiban untuk menjaga dan memelihara apartemen, lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama demi kepentingan bersama.

Prinsip-prinsip yang muncul tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha berangkat dari doktrin dan teori yang dikenal dalam perjalanan sejarah hukum perlindungan konsumen. Menurut UUPK Pasal 1 Ayat (2), 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.

Konsumen apartemen disini dimaksudkan adalah pembeli apartemen yang telah memilih dan bermaksud untuk membeli unit atau satuan rumah

susun yang ada di suatu bangunan gedung apartemen tertentu dan dibuktikan dengan Surat Pemesanan yang telah ditandatangani sebagai persetujuan pembelian unit atau satuan apartemen tersebut.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang Perumahan dan Pemukiman, *common property* ini disebut dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum, hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada Pemerintahan Daerah dengan komposisi 60% bangunan dibanding 40% fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Tanggung jawab setiap pemilik ruang bangunan pada setiap tingkatan melekat tanggung jawab untuk mengelola dan menjalankan seluruh kewajiban yang berhubungan tanah pertapakan bangunan yang dihuni

## **E. Konsepsi Kepemilikan dan Penguasaan Hak atas Tanah**

### **1. Pengertian Hukum Kepemilikan atas Tanah**

Hukum kepemilikan atas tanah dalam hukum tanah nasional diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Mengenai Hak Milik yang disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 20 hingga 27 UUPA. Kemudian dalam Pasal 50 Ayat (1) bahwa, Ketentuan-ketentuan undang-undang yang dimaksud di perintahkan dalam Hukum pertanahan nasional ini (UUPA) sampai saat ini belum terbentuk.

Dalam hubungan dengan pemilikan tanah ini di dalam UUPA diartikan penguasaan atas tanah yang didasarkan pada suatu hak dengan status hak milik, maka Pasal 20 UUPA, ditentukan bahwa :

- (1) Hak milik adalah hak atas tanah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Hak milik menurut UUPA adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak yang tidak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat. Sifat yang demikian jelas-jelas bertentangan dengan sifat sosial dari tiap-tiap hak, akan tetapi pengertian yang terkuat dan terpenuh itu hanya dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya.

Diberlakukanlah Pasal 56 UUPA bahwa, Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 Ayat (1) belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum.

## **2. Pengertian Penguasaan Hak atas Tanah**

Menurut A. Muhammad Arfah Pettenreng (2017:73) tanah dalam korelasinya dengan sumber-sumber agrarian, maka konteks tanah dan manusia harus dipahami sebagai suatu hubungan kejiwaan yang juga dalam bingkai social religious tidak bisa dipisahkan. Ikatan itu demikian kuat dan

mengakar menjadi sebuah prosesi kehidupan yang berjalan secara gradual dan akan terus berinteraksi hingga hAyat hidup manusia.

Hak-hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai “Lembaga Hukum” dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut belum dihubungkan dengan subjek hukum tertentu, yaitu yang meliputi hal sebagai berikut :

1. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan ;
2. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
3. Mengatur mengenai subjeknya; siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
4. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

Hak-hak penguasaan atas tanah diartikan sebagai “Hubungan Hukum Konkret” (*Subjectief recht*), jika tanah sudah dihubungkan dengan subjek hukum tertentu, yaitu meliputi hal sebagai berikut :

1. Mengatur mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan penguasaan atas tanah;
2. Mengatur mengenai pembebanan dengan hak-hak lainnya
3. Mengatur mengenai pemindahan kepada pihak lain;
4. Mengatur mengenai hapusnya hak;
5. Mengatur mengenai pembuktianya.

Penguasaan hak atas tanah dapat dipakai dalam arti penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik, juga beraspek privat dan

beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik hak atas tanah yang dihakinya.

Sedangkan penguasaan dalam arti fisik adalah penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang yang berhak untuk mengelolah atau menjamah tanah tersebut agar berproduksi atau menghasilkan dan bermanfaat bagi dirinya sendiri dan keluarganya, pemiliknya, dan/ atau yang menguasainya.

Menurut Harsono (2003:23) pengertian penguasaan dan menguasai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun ada juga penguasaan tanah secara yuridis, walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Seperti tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewalah yang menguasai secara fisik dan/atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak.

## **F. Hak-hak atas Tanah**

### **1. Hak Milik**

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Kata

“terkuat dan terpenuh” itu tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

Pada dasarnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Di samping itu Badan Hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya dipergunakan langsung dalam bidang sosial dan keagamaan.

Terjadinya Hak Milik adalah antara lain:

- a. Menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Ketentuan undang-undang.

Peralihan hak dan Pendaftaran hak milik:

- a. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- c. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan dan hapusnya hak milik serta syahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Hapusnya Hak Milik

- a. Karena pencabutan hak.

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

c. Karena diterlantarkan yang pengertiannya akan ditentukan dalam peraturan perundangan.

d. Karena ketentuan Pasal 21 Ayat 3 dan 26 Ayat 2 Undang-Undang Pokok

Agraria yaitu :

Pasal 21 Ayat (3) :

Orang Asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (24-9-1960) memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang tersebut kehilangan kewarganegaraannya melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun.

Pasal 26 Ayat (2) :

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum (*kecuali badan hukum keagamaan dan sosial yang ditetapkan oleh Pemerintah*), adalah batal karena hukum.

## **2. Hak Guna Bangunan**

Pasal 35 Ayat (1) UUPA menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.

Penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak Guna Bangunan terutama untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan, tetapi disamping itu diperbolehkan untuk menanam sesuatu dan memelihara ternak, asal tujuannya yang pokok tetap dilaksanakan.

Hak Guna Bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

## **3. Hak Pakai**

Pengertian Hak pakai menurut Pasal 41 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut dari hasil tanah yang, langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Dalam praktek pada umumnya pemberian Hak Pakai oleh Pemerintah jangka waktunya 10 tahun.

#### 4. Hak Pengelolaan

Pengertian yang tersimpul pada Hak Pengelolaan ditegaskan dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 adalah hak untuk menguasai atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai dengan jangka waktu 6 tahun;
- d. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.

## G. Kerangka Pikir

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian serta tinjauan pustaka yang telah dikemukakan di awal, maka akan diuraikan secara sistematis kerangka pikir sebagai berikut:

Upaya memenuhi kebutuhan tersebut dapat dilihat dari banyaknya *development property* yang melakukan pembangunan apartemen khususnya yang tinggal di kota-kota besar dikarenakan keterbatasan lahan.

Proses kepemilikan apartemen pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara pelaku usaha/*developer* dengan pembeli/konsumen. Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya inilah yang seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Berkaitan dengan masalah yang kerap kali dihadapi oleh konsumen yaitu pelaksanaan hak-hak konsumen sebagai penghuni. Penghuni apartemen kerap kali tidak paham ataupun memiliki banyak peluang untuk mendapatkan informasi tentang hak-hak mereka sebagai penghuni.

Pelaksanaan hak-hak penghuni apartemen terdapat sejumlah variabel yang dapat mempengaruhi yaitu variabel bebas (*independen variable*) dan variabel terikat (*dependen variable*), yang perlu diketahui dan disusun sedemikian rupa agar supaya jelas substansinya.

Variabel bebas (*independen variable*) memiliki pengaruh secara langsung terhadap variabel terikat (*dependen variable*), dalam hal ini adalah pelaksanaan hak-hak penghuni apartemen. Hal ini berarti bahwa terwujud atau

tidak terwujudnya pelaksanaan hak-hak terhadap penghuni Royal Apartemen Makassar, tergantung variabel bebas (*independen variable*).

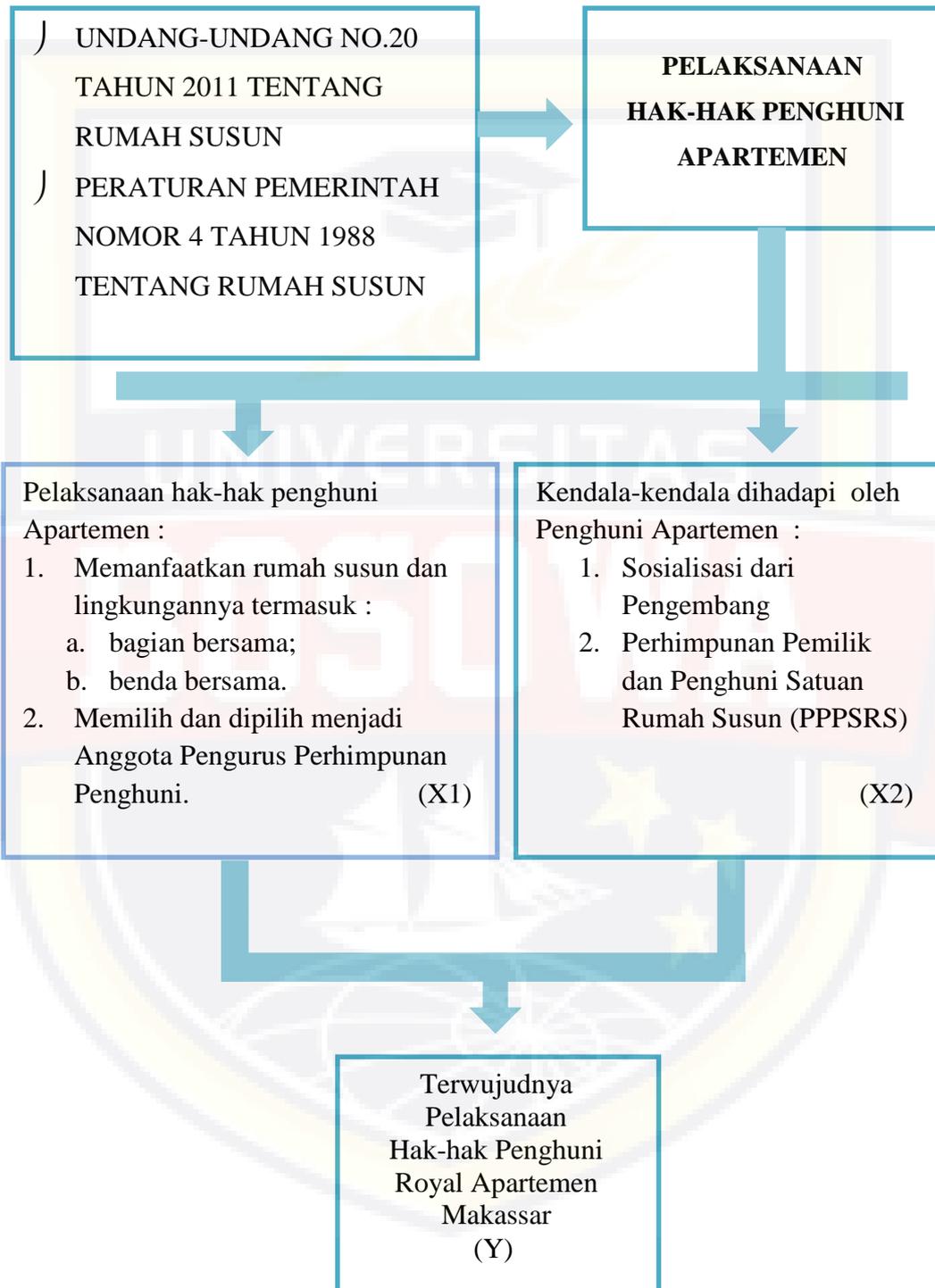
Adapun variabel bebas (*independel variable*) dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan terhadap hak-hak penghuni Apartemen (X1), sebagai indikatornya adalah:

1. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk :
  - ) Bagian bersama: Air, Dinding, Tangga, Lift, Selasar, Listrik, Lantai, Atap, Telekomunikasi, dan Pondasi.
  - ) Benda bersama: Tempat Ibadah, Ruang Pertemuan, Taman, Tempat bermain, Parkiran, dan Tempat Sarana Sosial.
2. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

Kendala-kendala dihadapi oleh Penghuni Apartemen (X2), sebagai indikatornya adalah tidak ada aturan khusus tentang Apartemen, tidak ada sosialisasi dari pengembang, dan belum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Terwujudnya Pelaksanaan Hak-hak Terhadap Penghuni Royal Apartemen Makassar (Y), merupakan variabel terikat. Hal ini dilandasi oleh dasar pemikiran, bahwa variabel bebas di atas terlaksana sebagaimana mestinya.

### BAGAN KERANGKA PIKIR



## H. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kesalahan persepsi terhadap istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka terlebih dahulu peneliti kemukakan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut sebagai berikut :

1. Pelaksanaan hak adalah penerapan sesuatu yang mutlak menjadi milik kita dan penggunaannya tergantung kepada kita sendiri.
2. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satu-satuan rumah susun. Seperti air, dinding, tangga, lift, selasar, listrik, lantai, atap, telekomunikasi, dan pondasi.
3. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Seperti tempat ibadah, ruang pertemuan, taman, tempat bermain, parkiran, dan tempat sarana sosial.
4. Sosialisasi adalah proses penanaman atau transfer kebiasaan atau nilai dan aturan dari satu generasi ke generasi lainnya dalam sebuah kelompok atau masyarakat. Sejumlah sosiolog menyebut sosialisasi sebagai teori mengenai peranan (*role theory*). Karena dalam proses sosialisasi diajarkan peran-peran yang harus dijalankan oleh individu. Dalam hal ini pengembang mensosialisasikan hak dan kewajiban para penghuni apartemen.
5. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni. Yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

(PPPSRS). Terkait dengan pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat, umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut, dimana pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan.

6. Terwujudnya pelaksanaan hak adalah terlaksananya penerapan sesuatu yang mutlak menjadi milik kita dan penggunaannya tergantung kepada kita sendiri.

**BOSOWA**



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan metode penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah suatu jenis penelitian yang pada dasarnya menggunakan pendekatan deduktif-induktif. Pendekatan ini berangkat dari suatu kerangka teori, gagasan para ahli, maupun pemahaman peneliti berdasarkan pengalamannya, kemudian dikembangkan menjadi permasalahan-permasalahan beserta pemecahannya yang diajukan untuk memperoleh pembenaran (verifikasi) atau penilaian dalam bentuk dukungan data empiris di lapangan.

Metode penelitian kuantitatif dapat diartikan juga sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Metode ini disebut sebagai metode positivistik karena berlandaskan pada filsafat positivisme. Metode ini sebagai metode ilmiah karena telah menemui kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit/empiris, obyektif, terukur, rasional dan sistematis. Metode ini disebut metode kuantitatif karena data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik.

Margono (2009:100) menjelaskan bahwa penelitian kuantitatif adalah suatu penelitian yang lebih banyak menggunakan logika hipotesis verifikasi yang dimulai dengan berfikir deduktif untuk menurunkan hipotesis kemudian melakukan pengujian di lapangan dan kesimpulan atau hipotesis tersebut ditarik berdasarkan data empiris.

Sedangkan menurut Sudyaharjo (2011:100), riset kuantitatif merupakan metode pemecahan masalah yang terencana dan cermat, dengan desain yang terstruktur ketat, pengumpulan data secara sistematis terkontrol dan tertuju pada penyusunan teori yang disimpulkan secara induktif dalam kerangka pembuktian hipotesis secara empiris.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar serta kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaannya. Penelitian ini diawali dengan mengkaji teori-teori dan pengetahuan yang sudah ada sehingga muncul sebab permasalahan. Adapun data yang diperoleh dari lapangan dalam bentuk skor dalam bentuk angka-angka itulah yang sifatnya kuantitatif.

## **B. Lokasi Penelitian**

Penulis memilih lokasi penelitian Di Kota Makassar, tepatnya di Royal Apartemen Makassar. Dengan pertimbangan bahwa diduga penghuni Royal Apartemen Makassar belum memahami hak-haknya sebagai penghuni, maka data-data serta informasi hanya bisa penulis peroleh dari tempat tersebut.

## C. Jenis dan Sumber Data

### 1. Data Primer

Data Primer atau data dasar yang diperoleh langsung dari masyarakat, dalam hal ini dari informan penelitian, bisa berupa uraian lisan atau tertulis yang ditujukan oleh informan. Data primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari hasil uraian yang akan diberikan oleh Pengembang / *Developer* dan hasil angket dari penghuni Royal Apartemen Makassar.

### 2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data-data pendukung data primer seperti, buku-buku yang berkaitan dengan hal yang akan diteliti, jurnal hasil penelitian, makalah-makalah, misalnya (diskusi, seminar, lokakarya), dan media serta karya ilmiah lainnya yang relevan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bambang Sunggono membedakan ketiga data tersebut yaitu:

- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat, yang terdiri dari perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat, serta bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan hukum sekunder terdiri dari pustaka di bidang ilmu hukum, rancangan

peraturan perundang-undangan, artikel-artikel ilmiah, baik dari media massa maupun internet.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data adalah sebagai berikut :

1. Pengamatan (*observasi*) yaitu : aktivitas terhadap suatu objek dengan maksud memahami sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan atau gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian
2. Wawancara (*interview*) yaitu : pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara dengan informan yaitu Pengembang / *Developer* Royal Apartemen Makassar, dan Dinas Perumahan Kota Makassar
3. Angket (*kuesioner*) yaitu : daftar pertanyaan dengan jawaban yang sudah disiapkan oleh peneliti yang disebarakan kepada 20 responden, yaitu Penghuni Royal Apartemen Makassar.

#### **E. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh baik data Primer maupun sekunder dianalisis secara Kualitatif, kemudian disajikan secara Deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini. Penggunaan teknis analisis kualitatif mencakup semua data penelitian yang diperoleh dari dua sumber data (Kepustakaan, dan Lapangan). Adapun data hasil penelitian merupakan angka-angka yang bersumber dari penggunaan teknik angket merupakan

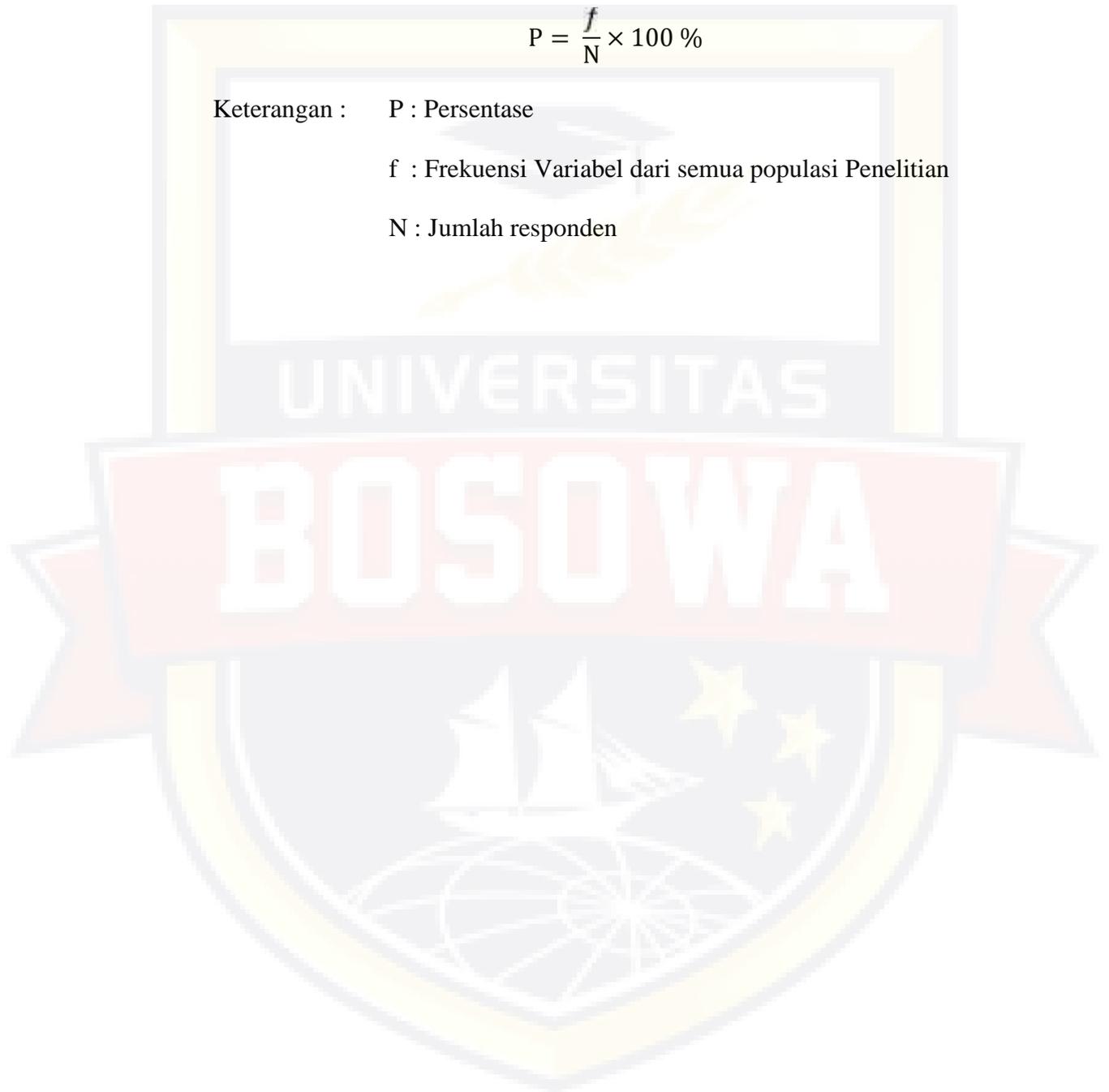
hasil kuantitatif yang dianalisis menggunakan frekuensi dan presentase dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$P = \frac{f}{N} \times 100 \%$$

Keterangan : P : Persentase

f : Frekuensi Variabel dari semua populasi Penelitian

N : Jumlah responden



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum tentang Royal Apartemen

Royal Apartemen adalah salah satu apartemen yang didirikan oleh PT. Asindoindah Griyatama pada tahun 2011 dan sempat berhenti selama 4 (empat) tahun dan kemudian pada tahun 2015 hingga sekarang dilanjutkan pengembangannya oleh *Tim Management Joint Operation* PT. Tri Daya Jaya untuk melanjutkan dan menyelesaikan pengembangan proyek apartemen ini. Royal Apartemen yang berlokasi strategis di pusat kota Makassar tepatnya di Bisnis Centre I, Jalan AP Pettarani dan berdiri di atas tanah HGB dengan luas lahan 1,4 hektar dengan dua tower yaitu tower A terdiri dari 291 unit yang akan mulai proses serah terima pada akhir tahun ini, dan tower C terdiri dari 273 unit dimana sejak tahun awal pendirian hingga sekarang pengembang telah berhasil menjual lebih 60% (persen) unit, sedangkan yang ditempati aktif oleh penghuni kurang lebih sekitar 30 - 40%.

Royal Apartemen diposisikan sebagai produk eksklusif untuk kalangan menengah dengan menjual 3 (tiga) tipe hunian yaitu 45, 90, dan 180. Adapun harga untuk tipe 45 seharga Rp. 900 juta, tipe 90 seharga Rp. 1,8 milyar, dan tipe 180 seharga Rp. 3,8 milyar. Dari daftar harga yang ditawarkan dapat dipastikan hanya dijangkau oleh kalangan menengah saja.

Konsep hunian mewah yang diberikan oleh Royal Apartemen dengan fasilitas lengkap memberikan peluang untuk memiliki investasi properti yang sangat menjanjikan. Fasilitas berstandar internasional seperti *gym*, *jogging*

*track*, kolam renang, *relaxing area*, *mini market*, spa, salon, *lounge*, *sky dining*, *laundry*, *bakery* dan lainnya. Kawasan Royal Apartment dilengkapi dengan sistem keamanan modern dan canggih 1x24 jam disertai dengan *one gate access*, CCTV dan *security guards*. Singkat kata, Royal Apartemen memadukan tiga hal yang mutlak dimiliki properti kelas atas yaitu *prestisius*, *privacy* dan *secure*.

## **B. Pelaksanaan Hak-hak Penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar**

Sebagaimana telah diuraikan pada halaman 49, menurut hasil penelitian tanggal 18 Agustus 2018 bahwa apa yang disebutkan dalam Pasal 61 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 terdapat beberapa ketidak sesuaian dengan apa yang ditemukan oleh peneliti saat melakukan observasi awal kemudian peneliti melakukan wawancara serta pembagian angket kepada narasumber.

Ketidak sesuaian yang dimaksud ialah apa yang menjadi hak penghuni tidak berjalan dengan apa yang diamanatkan oleh aturan tentang Rumah Susun yang menjadi dasar bagi Apartemen serta kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan hak-hak penghuni. Berikut tabel menyangkut ketidak sesuaian tersebut.

Berdasarkan tabel 1 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti air terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 7 responden atau 35% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 9 responden atau 45% yang merasa kurang puas dengan

pemanfaatan Bagian Bersama seperti air yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

**Tabel 1**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Air)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	4	20
Cukup Puas	7	35
Kurang Puas	9	45
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 1 di atas, menunjukkan tingkat kurang puas penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 9 responden atau 45% dari 20 responden yang memilih jawaban kurang puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran atas masalah tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Terkait masalah air kami sejak awal memang ada kendala karena belum menggunakan air PDAM tapi kami menggunakan air RO sehingga membuat biaya untuk air mahal dan memang ini yang kerap kali dikeluhkan oleh para penghuni. Untuk sekarang kami masih berusaha untuk memasukan fasilitas air bersih dari PDAM sehingga bisa

meringankan juga bagi penghuni. Tapi kami belum bisa memastikan waktunya.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa belum maksimalnya terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama mereka terkait air yang seharusnya sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

**Tabel 2**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Dinding)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	14	70
Cukup Puas	4	20
Kurang Puas	2	10
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 2 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti dinding terdapat 12 responden atau 60% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 2 responden atau 10% yang merasa kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti dinding yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 2 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat

dikatakan tinggi. Karena terdapat 12 responden atau 60% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Sejak awal pendirian Royal Apartemen memang pihak pengembang sangat memperhatikan tentang bangunan, untuk menjamin kepuasan dan kenyamanan para penghuni. Jelas terlihat, bangunan kami khusus terkait dinding masih sangat bagus baik di dalam maupun luar gedung sehingga untuk sampai saat ini kami belum mendapat keluhan dari penghuni.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa sudah terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama terkait dinding yang sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

**Tabel 3**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Tangga)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	18	90
Cukup Puas	2	10
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 3 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti tangga terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 2 responden atau 20% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti tangga yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 3 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap kondisi tangga yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat kondisi tangga masih sangat baik dan bersih sehingga wajar ketika penghuni puas.

**Tabel 4**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Lift)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	10	50
Cukup Puas	7	35
Kurang Puas	3	15
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 4 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti lift terdapat 10 responden atau 50% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 7 responden atau 35% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 3 responden atau 15% yang merasa kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti dinding yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 4 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 10 responden atau 50% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap lift yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat kondisi lift masih sangat baik, bersih sehingga wajar ketika mayoritas penghuni merasa puas.

**Tabel 5**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Selasar)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	18	90
Cukup Puas	2	10
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 5 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti selasar terdapat 18 responden atau 50% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 2 responden atau 10% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti selasar yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 5 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Kami mempunyai perhatian khusus terhadap kenyamanan dan kebersihan apartemen. Kami ada tim kebersihan yang sangat aktif untuk membersihkan tempat-tempat yang kerap dilalui oleh para penghuni seperti selasar. Sehingga sampai saat ini belum ada penghuni yang mengajukan keluhan mereka terkait kebersihan pada tempat umum yang dilalui oleh para penghuni setiap harinya.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa sudah terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama terkait selasar yang sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

**Tabel 6**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Listrik)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	15	75
Cukup Puas	5	25
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 6 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti listrik terdapat 15 responden atau 75% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 5 responden atau 25% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti listrik yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 6 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 15 responden atau 75% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie

Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Terkait masalah listrik ataupun jaringan listrik di Royal Apartemen sangat berjalan dengan baik dan sangat aman, walaupun ada masalah untuk sampai saat ini bukan dari pihak kami. Masalah yang muncul terkadang dari pihak penghuni, misalnya tagihan saja. Walaupun ada kesulitan menagih tunggakan untuk penghuni yang tidak aktif, kami mencoba menghubungi melalui teguran lisan maupun tulisan. Dan direspon cukup baik.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa sudah terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama terkait listrik yang sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

**Tabel 7**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Lantai)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	16	80
Cukup Puas	4	20
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 7 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti lantai terdapat 16 responden atau 80% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban cukup puas,

dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti lantai yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 7 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 16 responden atau 80% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap lantai yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat kualitas lantai sangat bagus dan bersih sehingga wajar para penghuni merasa puas.

**Tabel 8**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Atap)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	16	80
Cukup Puas	4	20
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 8 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti atap terdapat 16 responden atau 80% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban cukup puas,

dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti atap yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 8 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 16 responden atau 80% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap atap yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat kualitas atap sangat bagus dan kondisi masih tergolong baru sehingga para penghuni merasa puas.

**Tabel 9**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Pondasi)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	15	75
Cukup Puas	5	25
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 9 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti pondasi terdapat 15 responden atau 75% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 5 responden atau 25% yang memberi jawaban cukup puas,

dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti pondasi yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 9 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 15 responden atau 75% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap pondasi yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat kualitas bangunan masih sangat bagus dan kokoh sehingga para penghuni merasa puas.

**Tabel 10**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait**  
**Pelaksanaan Hak atas Pemanfaatan Bagian Bersama**  
**(Telekomunikasi)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	8	40
Cukup Puas	7	35
Kurang Puas	5	25
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 10 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti telekomunikasi terdapat 8 responden atau 40% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 7 responden atau 35% yang memberi

jawaban cukup puas, dan terdapat 5 responden atau 25% yang kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti telekomunikasi yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 10 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 8 responden atau 40% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran atas masalah tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Terkait masalah telekomunikasi memang pada awal pendirian apartemen kami dalam menyediakan fasilitas hotspot maupun telepon terjadi kesulitan. Karena kami butuh waktu dan proses dalam penyediaan fasilitas tersebut. Kerap kali kami juga mendapat keluhan. Untungnya sekarang sudah masuk dan kami sudah mulai membenahi, dan karena masih berproses kami juga meminta para penghuni untuk memahami hal tersebut.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa bahwa belum maksimalnya terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama mereka terkait telekomunikasi yang seharusnya sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

Berdasarkan tabel 11 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat ibadah terdapat 17 responden atau 85% yang memberi

jawaban puas, selanjutnya terdapat 3 responden atau 15% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat ibadah yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

**Tabel 11**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan**  
**Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama**  
**(Tempat Ibadah)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	17	85
Cukup Puas	3	15
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 11 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 17 responden atau 85% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan tabel 12 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat pertemuan terdapat 10 responden atau 50% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 5 responden atau 25% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 5 responden atau 25% yang

merasa kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat pertemuan yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

**Tabel 12**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan**  
**Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama**  
**(Ruang Pertemuan)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	10	50
Cukup Puas	5	25
Kurang Puas	5	25
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 12 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 10 responden atau 50% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan tabel 13 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti taman terdapat 10 responden atau 50% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 5 responden atau 25% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 5 responden atau 25% yang merasa kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti taman yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

**Tabel 13**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan**  
**Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama**  
**(Taman)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	10	50
Cukup Puas	5	25
Kurang Puas	5	25
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 13 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 10 responden atau 50% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap taman yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat kualitas beberapa lahan yang sudah dibangun taman sangat bagus penghuni merasa puas walaupun masih ada beberapa yang masih proses.

Berdasarkan tabel 14 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat bermain terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 2 responden atau 10% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban

kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat bermain yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

**Tabel 14**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan**  
**Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama**  
**(Tempat Bermain)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	18	90
Cukup Puas	2	10
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 14 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap tempat bermain yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat tempat bermain yang disediakan sangat bagus, nyaman dan aman dipergunakan oleh anak-anak sehingga para penghuni merasa puas.

Berdasarkan tabel 15 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat bermain terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 4 responden atau 20% yang memberi

jawaban cukup puas, dan terdapat 12 responden atau 60% yang merasa kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti parkir yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

**Tabel 15**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan**  
**Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama**  
**(Parkiran)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	4	20
Cukup Puas	4	20
Kurang Puas	12	60
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 15 di atas, menunjukkan tingkat ketidakpuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 12 responden atau 60% yang memberi jawaban kurang puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap tempat bermain yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat tempat bermain yang disediakan sangat bagus, nyaman dan aman dipergunakan oleh anak-anak sehingga para penghuni merasa puas.

Berdasarkan pernyataan dari penghuni tersebut, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran atas masalah tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari

Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Terkait masalah parkir memang kami belum maksimal dan belum memberi solusi terbaik untuk saat ini. Masalahnya terletak pada lahan parkir dilantai 1 masih terbatas menampung jumlah kendaraan. Sehingga penghuni mengeluhkan hal tersebut. Untuk sekarang masalah tersebut masih dirundingkan dengan teknikal dan manajemen dari Royal Apartemen, dan sekarang masih proses penyelesaian Tower A, sehingga kami masih fokus hal tersebut. Setelah selesai baru kami akan membangun ataupun merubah sistem parkir di Royal Apartemen. Sehingga untuk sekarang kami masih menampung keluhan ataupun masukan dari para penghuni.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa bahwa belum maksimalnya terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi benda bersama mereka terkait parkir yang seharusnya sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

**Tabel 16**  
**Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan**  
**Hak atas Pemanfaatan Benda Bersama**  
**(Tempat Sarana Sosial)**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	18	90
Cukup Puas	2	10
Kurang Puas	0	0
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan tabel 16 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat sarana sosial terdapat 18 responden atau 90% yang

memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 2 responden atau 10% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat bermain yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 16 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap tempat sarana sosial yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat fasilitas berstandar internasional disediakan sangat bagus, nyaman dan aman dipergunakan bagi penghuni untuk berinteraksi dengan sekitar sehingga para penghuni merasa puas.

Perlindungan hukum merupakan suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Sementara itu penghuni Royal Apartemen dapat juga disebut sebagai konsumen, maka dengan demikian upaya pelaksanaan terhadap perlindungan hukum oleh pengelola Royal Apartemen dapat disebut Perlindungan konsumen yang merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen (Pasal 1 angka 1 UUPK).

Perlindungan hukum terhadap hak penghuni, diberlakukan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, hal ini disampaikan oleh Ferrie Fairazhar

selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ),

bahwa:

Kami melindungi segala hak penghuni sesuai undang-undang yang berlaku, jika ada masalah kami lebih memilih untuk menyelesaikan secara mediasi. Seperti terkait masalah yang banyak mengalami pengeluhan dari penghuni terkait air dan parkir kami memilih pihak lain sebagai mediator yang telah disepakati.

Sejauh ini, peneliti telah melakukan pencarian informasi dari berbagai pihak, terkait perlindungan hukum terhadap penghuni Royal Apartemen, belum pernah terjadi masalah yang serius, hanya saja terjadi pada fasilitas yang tidak efektif.

Apabila penghuni memenuhi kewajibannya dan mendapatkan haknya, termasuk hak kenyamanan, demikian juga dengan pihak pengelola, maka akan saling menguntungkan satu sama lain, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 90 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yakni:

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
  - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
  - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
  - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
  - d. mengawasi pemanfaatan.

Dengan demikian pelaksanaan hak-hak penghuni belum sepenuhnya terakomodir, sebab menurut peneliti pihak pengelola harus meningkatkan lagi

pelayanannya baik dalam memenuhi tugas yang diemban demi terciptanya kehidupan damai, aman, dan harmoni pada penghuni, peneliti berpendapat jika hal itu diperhatikan maka patut diberi apresiasi yang besar kepada pihak pengelola. Apabila semua sudah sesuai dengan regulasi yang ada. Namun kenyataannya ialah banyaknya penghuni yang merasa bahwa hak-haknya sebagai penghuni belum terpenuhi.

### **C. Kendala-kendala yang dihadapi Penghuni Royal Apartemen dalam Memperoleh Hak-haknya**

Penyelenggaraan pembangunan dan sosialisasi yang mempengaruhi pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen menurut peneliti ialah pemerintah daerah mengalami hambatan pada aturan yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan saat ini. Dimana Royal Apartemen masih merujuk aturan Rumah Susun disebabkan oleh belum adanya aturan khusus yang mengatur tentang Apartemen itu sendiri. Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan dari Thelma Aradea, selaku Kepala UPTD Rusunawa di Dinas Perumahan Kota Makassar (Wawancara 21 Agustus 2018), bahwa:

Pembangunan ataupun tentang apartemen masih merujuk pada aturan Rumah Susun, memang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan saat ini. Terkait dengan Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar aturannya yaitu Nomor 15 Tahun 1994 tentang Rumah Susun jadi sudah sangat lama dan belum ada aturan yang terbaru lagi.

Berdasarkan jawaban yang peneliti dapatkan dari Dinas Perumahan membenarkan apa yang menjadi analisa peneliti. Kemudian pengawasan ataupun keterlibatan dari dinas-dinas yang ada terhadap pengembang Royal Apartemen dijelaskan dengan pernyataan dari Thelma Aradea, selaku Kepala

UPTD Rusunawa di Dinas Perumahan Kota Makassar (Wawancara 21 Agustus 2018), bahwa:

Dinas-dinas yang terlibat dalam pengawasan apartemen itu hanya seperti Dinas Tata Ruang, PUPR, Disnaker, BLHD, RT, Satpol Kecamatan dan beberapa lainnya pengawasan yang berkaitan dengan perizinan pendirian ataupun lokasi. Sedangkan Dinas Perumahan bisa disebut sebagai Dinas Teknisi yang terlibat pada saat pengukuran. Oleh karena apartemen didirikan oleh pihak swasta sehingga pengawasan yang dilakukan oleh dinas-dinas pemerintah itu tidak bisa masuk dalam internal. Namun ketika penghuni merasa dirugikan terlebih dahulu diselesaikan di manajemen pengembang ataupun bisa pengadilan negeri atau lainnya sesuai dengan apa yang ada di perjanjian awal. Itu tercantum pada PPJB ataupun perjanjian lainnya.

Berdasarkan pernyataan Kepala UPTD Rusunawa di Dinas Perumahan Kota Makassar peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran tersebut. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Keterkaitan dinas-dinas pemerintah kota Makassar hanya terkait perizinan baik tanah, bangunan, tenaga kerja, dan pendirian. Seperti Tata Ruang, Disnaker, Dinas teknisi yang bagian dari atau di bawah pimpinan Dinas Tata Ruang. Terkait internal kami hanya ada pengawasan dari manajemen pengembang sendiri dikarenakan kami pihak swasta. Yang mengontrol, serta menindak lanjuti segala masalah ataupun keluhan dari penghuni.

Berdasarkan pernyataan tersebut, memberi informasi bagi peneliti bahwa keterbatasan pemerintah dalam hal pengawasan di karenakan pembangunan Royal Apartemen ini dilakukan pihak swasta sehingga pemerintah tidak mempunyai wewenang yang banyak.

Berdasarkan tabel 17 menggambarkan bahwa, pemahaman responden atas hak-haknya sebagai penghuni Royal Apartemen berdasarkan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 terdapat 8 responden atau 60%,

yang paham, kemudian terdapat 7 responden atau 25% yang cukup paham dan terdapat 5 responden atau 15% yang kurang paham.

**Tabel 17**  
**Pemahaman Responden atas Hak-haknya sebagai**  
**Penghuni Royal Apartemen**

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Paham	8	60
Cukup Paham	7	25
Kurang Paham	5	15
Jumlah	20	100

**Sumber : Data Primer 2018**

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana tabel 17 di atas, menunjukkan tingkat pemahaman penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 8 responden atau 60% yang memberi jawaban puas. Tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa masih ada penghuni yang cukup dan kurang paham akan hak-hak mereka yang dijamin dalam Undang-undang ataupun aturan lainnya yang mengatur.

Permasalahan-permasalahan yang muncul ini bisa menimbulkan miskomunikasi antara penghuni dan pengelola, hingga perbedaan pendapatpun terjadi, dengan demikian seharusnya ada suatu wadah yang menghubungkan kedua belah pihak, seperti perhimpunan penghuni di Royal Apartemen, yang sering kita lihat di kota-kota besar seperti Jakarta, hal ini harusnya ada juga di kota Makassar.

Berdasarkan masalah perhimpunan tersebut, peneliti kembali mendatangi pihak pengembang untuk menyampaikan bahwa telah terjadi perbedaan pendapat ataupun keluhan dari penghuni sekaligus peneliti menanyakan tentang wadah untuk kedua belah pihak, yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Ternyata PPPSRS tersebut tidak ada, hal ini disampaikan oleh Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Manager Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Memang benar PPPSRS seharusnya ada disetiap apartemen karena merujuk pada aturan rumah susun. Tapi kami belum ada perhimpunan tersebut. Untuk saat ini dari pihak internal pengembang yang mengambil alih hal tersebut dikarenakan, penghuni di Royal Apartemen ini yang membeli memang sudah lebih 60% tapi yang ditempati hanya 30-40%.

Tidak adanya PPPSRS ini menjadi salah satu masalah tidak terpenuhinya hak penghuni sepenuhnya, sebagaimana yang disampaikan oleh pihak pengelola. Menurut peneliti tidak rasional, sebab penghuni apartemen sangat banyak dan sangat cukup untuk membentuk PPPSRS, sebab PPPSRS ini dapat dijadikan sebagai ruang dialog antara penghuni dan pengelola terkait permasalahan-permasalahan yang ada.

Namun, bukan sebuah hanya 30-40% yang ditinggali oleh penghuni sehingga tidak dibentuknya PPPSRS. Melainkan tidak pernah dilibatkan ataupun dilakukan sosialisasi menjadi anggota PPPSRS oleh pengembang ini membuat penghuni tidak menjadi bagian dari anggota PPPSRS. Yang mana pada PPJB pun tercantum mengenai PPPSRS yang seharusnya terdiri atas para penghuni itu sendiri namun realitanya tidak sesuai sehingga tidak telaksananya hak mereka untuk menjadi PPPSRS.

Berdasarkan wawancara tersebut peneliti berpendapat bahwa 30-40% penghuni yang aktif di apartemen adalah jumlah yang cukup banyak untuk ambil beberapa saja sebagai perwakilan untuk menjadi anggota PPPSRS guna menyuarakan keluhan serta menjadi penghubung antara pengembang dan penghuni Royal Apartemen itu sendiri.

Sosialisasi merupakan hal yang sangat penting untuk pengetahuan penghuni dalam hal pelaksanaan hak-hak sebagai penghuni yang tidak melulu hanya sebatas kewajiban saja. Karena selama ini masih ada penghuni Royal Apartemen yang kurang paham mengenai hak-hanya sebagai penghuni.

Dengan demikian peneliti berpendapat agar pengembang Royal Apartemen dapat dilakukan dengan baik, serta penghuni dan pemilik Royal Apartemen dapat memahami serta melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing, maka wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Sesuai dengan Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 74 dan 75, bahwa:

Pemilik satuan rumah susun wajib Membentuk PPPSRS yang berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian.

Menurut peneliti, setidaknya ada tiga permasalahan yang sering timbul dalam proses pembentukan PPPSRS. Pertama, permasalahan pada tahap persiapan pembentukan. Kedua, permasalahan pada tahap pembentukan dan ketiga permasalahan pada pasca pembentukan.

Biasanya permasalahan tersebut timbul akibat kurangnya pemahaman dan pengetahuan dari penghuni dan pengembang terkait aturan, tata cara

pendirian, serta kesibukan penghuni dan pengembang apartemen sehingga tidak sepenuhnya melaksanakan hak dan kewajibannya.

Permasalahan yang timbul pada Penghunian dan Pengelolaan di Royal Apartemen telah menjadi semakin kompleks karena sudah pada tahap menyentuh unsur manusia sebagai penghuni yang secara sosial dan budaya memiliki latar belakang pendidikan, perilaku hidup, dan strata sosial yang beragama, sehingga diperlukan upaya untuk menumbuhkan budaya hidup di Royal Apartemen, baik dalam memanfaatkan bagian, benda dan tanah bersama, maupun menjaga kerukunan dan keharmonisan antara penghuni, dan antara pengelola dan penghuni.

Peraturan daerah yang berkaitan dengan Rumah Susun yang sudah tidak sesuai dengan keadaan saat ini ataupun aturan tidak adanya aturan khusus di Kota Makassar, serta masih sangat pembangunan secara vertikal yang untuk saat ini hanya dilakukan oleh pihak swasta terkait pembangunan Royal sehingga dalam melakukan pengawasan sangat terbatas yang masih dikuasai secara internal.

Berdasarkan dipaparkan di atas bahwa, kendala yang mempengaruhi pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen di kota Makassar adalah aturan yang ada hanya secara umum, tidak ada yang mengatur secara khusus mengenai apartemen, dari pihak pengelola yang tidak mensosialisasikan hak-hak penghuni. Apabila sosialisasi berjalan maka tingkat kenyamanan para penghuni Royal Apartemen akan meningkat dengan sendirinya, serta belum

terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Sesuai dengan pembahasan dan penelitian di lapangan maka peneliti mengambil kesimpulan, sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen umumnya sudah berjalan dengan baik, meskipun demikian tidak dapat dipungkiri masih ada hak-hak para penghuni yang belum terpenuhi secara maksimal dan Pengembang Royal Apartemen belum maksimal melaksanakan kewajibannya dalam memenuhi hak-hak yang harus diperoleh para penghuni sebagaimana mestinya.
2. Kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar dalam memperoleh hak-haknya berupa:
  - 1) Dari pihak pengelola yang tidak mensosialisasikan hak-hak penghuni;
  - 2) Belum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Sehingga pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen belum berjalan dengan baik dan belum terlaksana secara maksimal.

#### **B. Saran**

1. Adapun saran peneliti ialah, Royal Apartemen yang telah dibangun harus menjadi tanggung jawab bersama antara penghuni dan *developer* terkait fasilitas dan sebagainya. Hal ini dapat dicapai apabila masing-masing pihak

memahami hak dan tanggung jawabnya. Terkhusus untuk pihak *developer*, harus rutin melakukan sosialisasi terkait aturan ataupun yang menjadi hak-hak serta kewajiban sebagai penghuni.

2. Selain itu sebaiknya Royal Apartemen ini harus mensosialisasikan semua yang berkaitan mengenai hak dan kewajiban sebagai penghuni Royal Apartemen.
3. Pengembang ataupun penghuni diharapkan bekerjasama untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), lembaga ini sangat dibutuhkan dan penting untuk meningkatkan kerjasama yang baik antara pengelola dan penghuni terkait keluhan-keluhan yang terjadi dan yang pelaksanaan hak dan kewajiban para penghuni serta *developer* berjalan dengan baik.
4. Diharapkan pemerintah membuat aturan khusus tentang apartemen sehingga para penghuni, pengembang ataupun pihak lainnya dapat merujuk pada aturan tentang apartemen tersebut.
5. Pemerintah Kota Makassar diharapkan memperbarui Perda Nomor 15 Tahun 1994 tentang Rumah Susun yang sudah tidak sesuai dengan keadaan saat ini, sehingga dapat menyesuaikan dengan perkembangan saat ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung;
- , 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Achmad Ali, 1996, *Menguak Tabir Hukum*, Chandra Pratama, Jakarta;
- Adrian Sutedi, 2006 *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta;
- , 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika, Jakarta;
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2007, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A Manalu 1991, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta;
- A. Muh. Arfah Pattenreng, 2017, *Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah*, Bosowa Publishing Group, Makassar;
- Ahmad Tanzeh, 2009, *Pengantar Metode Penelitian*, Teras, Yogyakarta;
- Arie S. Hutagalung, 2002 *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok;
- , 2007, *Konominium dan Permasalahannya*, edisi revisi, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok;
- Az. Nasution, 2002, *Hukum perlindungan Konsumen*; Suatu Pengantar, Diadit Media, Jakarta;
- , 2006 *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*: Diadit Media, Jakarta;
- , 2011 *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*: Diadit Media, Jakarta;
- Boedi Harsono, 2003 *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, isi dan pelaksanaannya, Jilid 1, edisi Revisi. Jakarta;
- Djumialdji, 1995, *Hukum Bangunan*. Rineka Cipta, Yogyakarta;

- Endy Marlina, 2008, *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andi Offset, Yogyakarta;
- Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik dan Penghuni Rumah susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta;
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta;
- Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta;
- Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta;
- H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, 2003, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, Indhill Co, Jakarta;
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- M. Sadar, M Taufik Makarao, Habloel Mawadi, 2012, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Akademia, Jakarta;
- Muhyanto, 1994, *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional BPHN, Jakarta;
- Soedharyo Soimin, 1999, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Solahudin, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Visimedia, Jakarta;
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta;
- R. Soebekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta;
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, cet. V, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

### **Internet**

- Syahmardan. *Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS)*. Diakses 7 Juli 2018  
<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/hukum-pedata/1423-pembentukan-perhimpunan-penghuni-rumah-susun-pprs.html>.

Tri Jata Ayu Pramesti. *Perbedaan Hak Milik atas Tanah dengan Rumah Susun*.  
Diakses 7 Juli 2018.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt516c051e56cc3/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun>.

### **Daftar Tambahan**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;

Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan;

Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965;

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.