

Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran *Pre-Project Selling* Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia

Raihan Hilmy

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Article Info

Article history:

Received: 18 Mei 2022

Publish: 05 Juli 2022

Keywords:

Perlindungan Konsumen,
Penjualan Rumah Susun, *Pre-Project Selling*.

Abstrak

Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal bagi seluruh masyarakat sudah menjadi salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya, Namun pada saat ini terdapat permasalahan baru yang timbul, yakni adanya pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan cukup pesat namun tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan yang ditujukan untuk kepentingan pemukiman. Dalam rangka untuk menyelenggarakan fasilitas perumahan dengan keterbatasan lahan yang tersedia karena tidak sebandingnya jumlah lahan dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin banyak maka dibuatlah fasilitas perumahan yang berbentuk vertikal. Dalam perkembangannya para pelaku usaha di bidang jual beli properti atau biasa juga disebut dengan pengembang (*developer*) berlomba-lomba untuk memasarkan produknya dengan sistem *pre-project selling*. *Pre-project selling* merupakan penjualan properti sebelum proyek dibangun, sehingga dapat dikatakan bahwa yang dijual baru berupa gambar atau konsep. *pre-project selling* ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan pihak pengembang juga harus memastikan bahwa hak para calon konsumen harus terpenuhi sesuai dengan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



Corresponding Author:

Raihan Hilmy

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Email: raihilmy@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Manusia memiliki sebuah kebutuhan yang wajib dipenuhi, yaitu kebutuhan primer. Selain kebutuhan sandang dan pangan, kebutuhan akan papan atau tempat tinggal juga termasuk dalam kebutuhan primer. Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal bagi seluruh masyarakat sudah menjadi salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya, hal ini tercantum di dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut sebagai UUD NRI 1945) yang di dalamnya menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Di dalam dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1993 menyatakan perlu adanya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan, hal ini mengakibatkan konsekuensi yakni akan semakin banyak rumah-rumah baru yang akan dibangun baik oleh pemerintah maupun swasta mengingat dalam kondisi normal permintaan akan rumah dan/atau tempat tinggal terus meningkat. (Yusuf Shofie, 2009)

Namun pada saat ini terdapat permasalahan baru yang timbul, yakni adanya pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan cukup pesat namun tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan yang ditujukan untuk kepentingan pemukiman. Selain itu juga masyarakat Indonesia pada umumnya masih memiliki daya beli secara kontan yang masih rendah, menjadikan masalah

kebutuhan akan rumah dan tempat tinggal menjadi masalah yang mendesak. Pertumbuhan penduduk yang pesat menyebabkan rumah-rumah yang didirikan tidak sesuai dengan aturan-aturan yang ditentukan oleh hukum yang menjamin keselamatan dan kesehatan masyarakatnya.

Berdasarkan hal tersebut untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal pemerintah wajib menyelenggarakan fasilitas-fasilitas perumahan yang terjangkau bagi berbagai lapisan masyarakat. Dalam rangka untuk menyelenggarakan fasilitas perumahan dengan keterbatasan lahan yang tersedia karena tidak sebandingnya jumlah lahan dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin banyak maka dibuatlah fasilitas perumahan yang berbentuk vertikal. Fasilitas perumahan yang berbentuk vertikal disebut sebagai rumah susun atau apartemen. Dalam perkembangannya, di Indonesia terdapat 3 (tiga) macam rumah susun, yakni: Rumah Susun Sederhana (Rusuna), Rumah Susun Menengah (Apartemen), dan Rumah Susun Mewah (Suriansyah Murhaini, 2015). Selama ini masyarakat berpandangan bahwa penghuni rumah susun sederhana adalah golongan kelas bawah sehingga untuk rumah susun kelas menengah dan mewah digunakan istilah apartemen (Suriansyah Murhaini, 2015). Yang dimaksud dengan apartemen adalah rumah susun yang terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian-bagiannya pula dan hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang dipergunakan secara terpisah (Komar Andassamita, 1986).

Pada saat ini dalam perkembangannya para pelaku usaha di bidang jual beli properti atau biasa juga disebut dengan pengembang (*developer*) berlomba-lomba untuk memasarkan produknya, salah satunya yakni dengan sistem *pre-project selling*. *Pre-project selling* merupakan penjualan properti sebelum proyek dibangun, sehingga dapat dikatakan bahwa yang dijual baru berupa gambar atau konsep (Luthvi Febryka Nola, 2017). Alasan pengembang melakukan praktik *pre-project selling* adalah untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun (*test the water*). Berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, jual-beli sebelum bangunan selesai dibangun dapat dilakukan dengan syarat bahwa minimal keterbangunan paling sedikit 20% yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Namun pada praktiknya *pre-project selling* sering dilakukan sebelum izin diterbitkan. Hal ini tidak saja melanggar UU tapi juga berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi penuh risiko akan terjadinya wanprestasi (prestasi buruk), wanprestasi tersebut dapat berupa: tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan; terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat); terlaksana tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan dilaksanakan akan tetapi menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Luthvi Febryka Nola, 2017).

Hal ini dikemukakan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), sistem *pre-project selling* yang dilakukan oleh banyak pengembang sering menjadi sumber masalah bagi konsumen. Sejak tahun 2014-2016, YLKI telah menerima sekurangnya 440 pengaduan terkait perumahan, yang mayoritas dari masalah tersebut terjadi akibat tidak adanya konsistensi antara penawaran dan janji promosi pengembang dengan realitas pembangunan yang terjadi. Pada tahun 2015, sekitar 40% pengaduan perumahan terjadi akibat adanya *pre-project selling*.

Oleh karena hal-hal yang sudah ditulis di atas, maka penulis akan membuat sebuah rumusan masalah yakni sebagai berikut:

Bagaimana pengaturan perlindungan konsumen terkait penjualan rumah susun dengan sistem pemasaran *pre-project selling* ditinjau dari hukum positif Indonesia?

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai jangka waktu perlindungan hak cipta sesuai perundang-undangan, kemudian fakta-fakta hukum tersebut dianalisis (Mukti Fajar ND, 2010). Sumber data diperoleh melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang utama dalam kajian (perundang-undangan), kemudian bahan hukum sekunder (pendapat para ahli) yaitu bahan hukum untuk menjelaskan bahan hukum primer dari buku atau jurnal, dan bahan hukum tersier berfungsi menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (kamus, ensiklopedia, internet dan lain-lain).

2. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

2.1. Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan terhadap konsumen terkait *pre-project selling* yang ada di dalam Undang-Undang ini terdapat dalam beberapa bentuk, diantaranya yakni: ketentuan mengenai hak konsumen, ketentuan mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, ketentuan mengenai pelanggaran terhadap ketentuan klausula baku, dan ketentuan mengenai tanggung jawab pelaku usaha.

Hak konsumen terdapat di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut sebagai "UU PK"). Pasal tersebut menyatakan bahwa hak konsumen diantaranya adalah:

1. "hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya."

Yang perlu digaris bawahi adalah "hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa" yang terdapat dalam Pasal 4 angka 3. Selain dalam Undang-Undang perlindungan Konsumen, hak konsumen atas informasi telah diatur dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut sebagai "UU PKP"), yang menyatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap produk yang ditawarkan kepada konsumen harus disertai dengan Informasi yang benar agar konsumen mempunyai gambaran yang tidak keliru terhadap suatu produk.

Informasi bagi konsumen perumahan ketika membeli rumah dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti iklan yang dilakukan melalui berbagai media cetak, brosur, elektronik, spanduk, maupun pameran perumahan. Informasi standar dalam iklan pada umumnya menyangkut lokasi, harga, tipe rumah, status tanah, fasilitas lingkungan dan skema pembayaran. Pada saat proses PPJB. Informasi tersebut harus diberikan secara terbuka, akurat, dan jelas. Informasi mengenai status kepemilikan tanah bertujuan untuk memberikan kepastian kepada konsumen bahwa pengembang secara fisik dan legal sudah menguasai lokasi tanah yang akan dibangun perumahan. Kejelasan status kepemilikan tanah diperlukan untuk mendirikan bangunan, melakukan jual-beli, ataupun menjadi alat bukti yang valid untuk dijadikan jaminan kepentingan

Selanjutnya ketentuan mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha terdapat di dalam BAB IV pada UU PK. Pasal 8 ayat (1) UU PK menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

- a. "Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;

- c. tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
- d. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- e. tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- f. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
- g. tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
- h. tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan halal yang dicantumkan dalam label;
- i. tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat;
- j. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam praktik penjualan dengan sistem *pre-project selling*, pelaku usaha dalam hal ini pengembang seringkali melanggar ketentuan yang ada di dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f diatas, yaitu “tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”. Hal ini dikarenakan dalam penjualan dengan sistem *pre-project selling* sering terdapat ketidak sesuaian antara janji yang diberikan pihak pengembang pada saat melakukan promosi atau penawaran kepada calon pembeli dengan kenyataannya.

Lalu dalam Pasal 9 ayat (1) UU PK menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan atau seolah-olah:

- a. “Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesoris tertentu;
- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”

Dalam sistem penjualan *pre-project selling* pelaku usaha juga kerap kali melakukan pelanggaran pada Pasal 9 ayat (1) UU PK ini. Terutama mengenai “barang tersebut tersedia; dan menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti”. Hal tersebut dikarenakan pihak pengembang seringkali sudah melakukan pemasaran atau promosi kepada calon pembeli, padahal belum mendapatkan kejelasan mengenai status kepemilikan tanah.

Kemudian selain hak konsumen dan ketentuan mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, terdapat bentuk pelanggaran lain yang sering dilakukan oleh pengembang yaitu

pencantuman klausula baku dalam PPJB. Pengaturan mengenai klausula baku terdapat pada Pasal 18 ayat (1) UU PK, yang menyatakan bahwa 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”

Bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 18 di atas akan dikenakan sanksi berupa dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

2.2. Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai “UU RS”) memperbolehkan untuk dilakukannya pemasaran secara *pre-project selling*. Pasal tersebut menyatakan bahwa “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan”. Selanjutnya di dalam Pasal 42 ayat (2) UU RS menyatakan bahwa:

“Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan maka pengembang harus sekurang-kurangnya memiliki beberapa persyaratan tentang :

- a. Kepastian peruntukan ruang
- b. Kepastian hak atas tanah
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun
- d. Perijinan pembangunan rumah susun
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.”

Sebagai penjelasan pasal 42 ayat (2) di atas, yang dimaksud dengan “kepastian peruntukan ruang” adalah Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah. Kemudian pengertian dari “Kepastian hak atas tanah” adalah Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya pengertian dari “Kepastian status penguasaan rumah susun” adalah Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU RS menyatakan bahwa sertipikat hak milik satuan rumah susun (selanjutnya disebut sebagai “SHM Sarusun”) adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Menurut R. Soeprapto SHM sebagai tanda bukti atas satuan rumah susun tidak terikat pada macam hak atas tanah, sehingga berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan

menggunakan sebuah sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun (Urip Santoso, 2011).

Hal tersebut sesuai dengan yang ada di dalam Pasal 47 UU RS yang menyatakan bahwa:

- (2) “Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (5) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- (6) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

SHM atas Sarusun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun.

Sertipikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang baru setelah rumah yang bersangkutan di beli. Perbedaan antara keduanya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya yaitu (Adrian Sutedi, 2008):

1. “Pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama penyelenggara pembangunan. Adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun;
2. Pada perumahan biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru.”

Maka dengan diterbitkannya SHM atas Sarusun terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Yang dimaksud dengan kepastian hukum tersebut antara lain (Urip Santoso, 2011):

- a. “Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan rumah Susun tersebut milik perseorangan atau badan hukum.
- c. Kepastian Objek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas lokasi satuan rumah susun, letak lantai satuan rumah susun, luas (ukuran) satuan rumah susun, batas-batas.”

Proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris (Wibowo T. Turnady, 2015). Menurut Pasal 43 ayat (2) UU RS, PPJB dilakukan setelah terpenuhinya persyaratan kepastian atas:

- a. “Status kepemilikan tanah
- b. Kepemilikan IMB
- c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum

- d. Keterbangunan paling sedikit 20% volume konstruksi bangunan rumah susun
- e. Hal yang diperjanjikan, yaitu kondisi satuan rumah susun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain lokasi, bentuk, spesifikasi bangunan, harga, prasarana, sarana dan utilitas umum serta fasilitas lain dan waktu serah terima.”

Apabila jual beli Sarusun dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai, maka jual beli tersebut dilakukan melalui akta jual beli (AJB). AJB untuk SHM sarusun dibuat di hadapan PPAT, sedangkan SKBG Sarusun dibuat dihadapan notaris. Adapun syarat agar pembangunan rumah susun dinyatakan selesai adalah apabila sudah diterbitkan Sertipikat laik fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

2.3. Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) UU PKP disebutkan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Kemudian di dalam Pasal 42 ayat (2) UU PKP menyatakan bahwa:”

“Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status pemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%”.

Keberadaan pengaturan yang ada di dalam Pasal 42 ayat (2) di atas diperuntukan sebagai syarat agar perjanjian pendahuluan yang terdapat di ayat (1) dapat terlaksana, sekaligus untuk memberikan perlindungan kepada konsumen atau calon konsumen perumahan yang hendak membeli sebuah rumah yang belum selesai dibangun atau sedang dalam proses pembangunan.

Terkait persyaratan kepastian akan status hak atas tanah untuk pembangunan perumahan, di dalam Pasal 43 ayat (1) UU PKP menyatakan sebagai berikut:

“Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
- c. Hak pakai di atas tanah negara.”

Pada praktiknya, area lahan yang akan digunakan pengembang untuk mengembangkan perumahan diperoleh dari beberapa pemilik lahan dengan kondisi legalitas kepemilikan yang beragam. Sebagian status tanah tersebut ada yang sudah bersertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, atau ada juga yang masih berstatus tanah girik, dan tanah bekas hak barat yang belum dikonversi.

Cara memperoleh hak atas tanah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Negara Agraria No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, bahwa perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak. Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang ditetapkan di dalam izin lokasi. Mengacu kepada ketentuan tersebut, pihak pengembang dapat memperoleh hak atas tanah melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui pelepasan hak atas tanah.

Untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Hal ini secara tegas

diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- (1) “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Selain itu, persyaratan lain yang harus dipenuhi sebelum dilakukannya PPJB adalah hal yang diperjanjikan dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Adapun yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” ialah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Sedangkan yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

3. KESIMPULAN

Meskipun terdapat sejumlah kasus merugikan konsumen yang terjadi akibat sistem pemasaran *pre-project selling*, namun pada kenyataannya sistem pemasaran *pre-project selling* ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Meskipun dalam kedua peraturan tersebut memperbolehkan pemasaran penjualan rumah susun dengan sistem *pre-project selling* namun tetap ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh pihak pengembang/*developer* sebelum melakukan pemasaran dengan sistem *pre-project selling*. Tidak lupa juga ketika melakukan pemasaran *pre-project selling* kepada konsumen, pihak pengembang/*developer* harus memastikan seluruh hak konsumen yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen harus terpenuhi.

4. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Andassamita, Komar. *Hukum Apartemen Rumah Susun*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1986.
- Murhaini, Suriansyah. *Hukum Rumah Susun, Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*. Surabaya: Laksbang Grafika, 2015.
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Cet.ke-3. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Jurnal dan/atau Karya Ilmiah

- Nola, Luthvi Febryka. “Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen”. *Majalah Info Singkat Hukum*, Vol. IX, No. 18, September 2017.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. UUD NRI 1945, Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 75.
- _____. Undang-Undang Perlindungan Konsumen. UU No. 8 Tahun 1999, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor.42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821
- _____. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. UU No. 1 Tahun 2011, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188
- _____. Undang-Undang Rumah Susun. UU No. 20 Tahun 2011, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252.
- _____. Keputusan Menteri Negara Agraria tentang Tata cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Keputusan Menteri Negara Agraria No. 21 Tahun 1994.

Internet

- Turnady, Wibowo T. “Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun”, *Jurnal Hukum*, www.jurnalhukum.com/pemasaran-dan-jual-beli-rumah-susun/, diakses pada 21 Juni 2021.