

BAB II

TINJAUAN MENGENAI PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN YANG DIOPERASIKAN SEBAGAI KONDOMINIUM HOTEL

Bab ini memuat mengenai uraian rumah susun (*condominium*), serta tujuan dari pembangunan rumah susun, permasalahan pemilikan dan penghunian-pengelolaan, definisi serta pengertian Kondominium Hotel, yang dituangkan dalam perjanjian jual-beli, maka diuraikan juga mengenai aspek hukum perjanjian jual-beli, aspek perlindungan konsumen, serta analisis hukum terhadap perlindungan konsumen dalam kontrak jual beli unit satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, dan permasalahan yang timbul dalam penghunian dan pengelolaan rumah susun yang dioperasikan sebagai Kondominium Hotel tersebut, dan solusinya.

2.1. Landasan Hukum dan Teori

2.1.1. Uraian Mengenai Rumah Susun (*Condominium*)

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun adalah dengan adanya *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*, atau yang sering disebut juga UURS, yang telah diatur lebih lanjut dalam *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* yang telah diundangkan pada tanggal 26 April 1988.

Definisi atau pengertian Rumah Susun menurut pasal 1 ayat (1) UURS berbunyi sebagai berikut :

“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 satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah Satuan Rumah Susun. Sedangkan pengertian “Satuan Rumah Susun” menurut pasal 1 ayat (2) UURS, mengatakan bahwa “Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”² Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat dari pada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum agar mudah untuk dijangkau, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain.³

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi rakyat dan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah yang berpenduduk padat dan luas tanahnya terbatas. Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam UURS yang berisi 3 (tiga) hal pokok, yaitu :⁴

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
2. Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985, LN No. 7 tahun 1988, TLN No. 3372, Ps. 1 ayat (1).

² Indonesia, *Ibid.*, Ps. 1 ayat (2).

³ Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hlm.13.

⁴ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.19.

hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan di rumah susun.

3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas tanah.

Dengan melihat tiga arah kebijakan tersebut di atas, maka dapat dirumuskan bahwa tujuan pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut :⁵

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Sedangkan tujuan pembangunan rumah susun sebagaimana yang tercantum dan dirumuskan dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) adalah sebagai berikut :⁶

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya, dan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
2. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1).

⁵ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.20.

⁶ Indonesia, *op.cit.*, Ps.3.

Penyelenggara pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana diatur dalam UURS, disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh :⁷

1. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD);
2. Koperasi;
3. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan;
4. Swadaya Masyarakat.

Bagi Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun, harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha petungan dengan modal asing, sesuai ketentuan mengenai penanaman modal asing.⁸ Penyelenggara pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah di atas mana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Karena selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Perkembangan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat Indonesia, khususnya di daerah perkotaan bersamaan dengan berkembangnya banyak pembangunan-pembangunan rumah susun. Sehingga kondisi yang demikian, merangsang banyak orang atau pengusaha untuk menjadi pengembang dengan menjalankan usaha sebagai badan usaha pengembang rumah susun dan badan usaha pengembang rumah susun yang terbanyak adalah Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dalam bentuk badan hukum perseroan terbatas (PT) atau yang sering di kenal dengan sebutan *developer* yang tentunya telah memenuhi syarat sebagai

⁷ Indonesia, *Ibid.*, Ps.5 ayat (2).

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 1.

subjek hak atas tanah di atas mana rumah susun yang bersangkutan akan dibangun.

Mengenai tanah untuk pembangunan rumah susun telah diatur dalam Pasal 7 UURS yang menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan Tanah itu sendiri mengandung pengertian bahwa Hak Pengelolaan tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
2. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri;
3. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Hak Pengelolaan atas tanah Negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah. Penyelenggara pembangunan rumah susun atau *developer* yang hendak membangun rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subjek hak-hak atas tanah tersebut di atas. Lazimnya *developer* yang bentuknya adalah badan hukum perseroan terbatas (PT), dapat memperoleh tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah ditentukan oleh UUPA baik itu mengenai peruntukannya untuk membangun suatu bangunan (dalam hal ini bangunan rumah susun) dan yang dimungkinkan untuk dimiliki oleh suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Khusus bagi *developer* pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pengelolaan, ada kewajiban untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan

tersebut, sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Tanah dengan Hak Guna Bangunan paling tepat untuk pembangunan rumah susun, karena :⁹

1. Hak Guna Bangunan berjangka waktu relatif lama;
2. Hak Guna Bangunan adalah hak yang kuat dan dapat digunakan sebagai agunan berupa hipotik (sekarang Hak Tanggungan) yang merupakan hak agunan paling aman;
3. Dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik yang bermodal nasional, bermodal campuran maupun yang bermodal asing.

Secara umum, tata cara memperoleh tanah baik untuk kepentingan umum, usaha maupun pribadi tergantung pada hal-hal sebagai berikut :¹⁰

1. Status tanah yang diperlukan;
2. Status hukum pihak yang memerlukan, peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan;
3. Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.

Tanah yang tersedia dapat berstatus :

1. tanah Negara yaitu tanah yang masih langsung dikuasai oleh Negara;
2. tanah ulayat masyarakat hukum adat;
3. tanah hak yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atau hak pengelolaan.

Berdasarkan apa yang telah disebut diatas, maka untuk memperoleh tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :¹¹

⁹ Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hlm.22.

¹⁰ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.24.

¹¹ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.25.

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara, perolehan haknya melalui proses permohonan hak dan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
2. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, maka caranya adalah meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adapt yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya.
3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan dengan kemungkinan :
 - a. Apabila ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, maka ditempuh melalui acara pemindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar atau hibah, yaitu jika yang memerlukan tanah telah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang dipindahkan itu, atau dengan acara pembebasan tanah, yang diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai, yaitu jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang bersangkutan.
 - b. Jika tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, maka dapat ditempuh melalui acara pencabutan hak untuk kepentingan umum sebagai cara pengambilan tanah secara paksa oleh Pemerintah/Penguasa.

Tata cara penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan diatur lebih lanjut dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987*. Peraturan tersebut mengatur penyediaan dan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan pada umumnya, bukan khusus

untuk pembangunan rumah susun,¹² namun peraturan ini dapat juga diterapkan pada pembangunan rumah susun. Secara garis besar, pihak *developer* pembangunan rumah susun harus mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilihnya bagi pembangunan rumah susun yang direncanakannya di atas tanah seluas yang diperlukan. Jika permohonan tersebut disetujui oleh pemerintah daerah yang bersangkutan, maka *developer* yang bersangkutan sekaligus juga diberi izin untuk mengadakan kegiatan memperoleh tanah yang diperlukan. Biasanya tanah yang diperlukan sudah ada yang memiliki, sehingga cara untuk memperolehnya dapat melalui musyawarah dengan pemilik tanahnya dalam bentuk jual beli atau dengan cara pembebasan tanah.¹³

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, mengenai lokasi yang dipilih oleh Penyelenggara pembangunan rumah susun (*developer*) diberikan rujukan mengenai beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membangun rumah susun, yaitu :¹⁴

1. Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
2. Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
3. lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan.
4. lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

¹² Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.28.

¹³ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.29.

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No.7 tahun 1988, TLN No. 3372, Ps.22.

5. Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya.

Jadi, pertama-tama perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) yang ingin memperoleh tanah untuk keperluan perusahaan terlebih dahulu harus mempunyai izin lokasi. Namun sebelum mengajukan permohonan izin lokasi, perusahaan yang bersangkutan terlebih dahulu harus mempunyai Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi dari BKPM (PMDN) atau persetujuan dari Presiden (PMA), atau Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis (non PMA/PMDN) yang bersangkutan. Tetapi Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis, dapat digantikan dengan rekomendasi Bupati/Walikota/Kotamadya KDH sepanjang Departemen Teknis belum mengaturnya.¹⁵

Setelah diperolehnya Surat Persetujuan Prinsip, Badan Usaha yang bersangkutan mengajukan permohonan Izin Lokasi yang kelak akan diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II (di DKI Jakarta berlaku ketentuan khusus). Untuk tata cara pengajuan permohonan izin lokasi, harus sesuai dengan yang sebagaimana diatur dalam *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 tahun 1993*.¹⁶

Setelah mendapatkan izin lokasi yang diperlukan, maka perusahaan yang bersangkutan melakukan kegiatan pemindahan hak atas tanah yang tata caranya telah diatur dalam *PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah* yang telah disempurnakan dengan *PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* yakni atas dasar persetujuan bersama antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukannya, perbuatan hukumnya dilakukan di hadapan PPAT untuk kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dan yang dalam hal ini pihak yang memerlukan harus memenuhi syarat sebagai

¹⁵ Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hlm. 30.

¹⁶ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*

pemegang (subjek) hak atas tanah yang berpindah kepadanya. Jika tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka harus digunakan acara pembebasan tanah. Pembebasan tanah oleh pihak swasta pada dasarnya harus dilakukan antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi oleh pihak swasta tersebut dengan cara musyawarah yang pelaksanaan pembebasan tanahnya harus diawasi oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan.¹⁷

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif sebagaimana diatur dalam pasal 6 UURS juncto *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*. Dalam penjelasan pasal 6 UURS, persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai :

1. ruang;
2. struktur, komponen dan bahan bangunan;
3. kelengkapan rumah susun;
4. satuan rumah susun;
5. bagian dan benda bersama;
6. kepadatan dan tata letak bangunan;
7. prasarana dan fasilitas lingkungan.

Dalam Pasal 29 *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* ditetapkan bahwa ketentuan-ketentuan teknis tersebut diatur lebih lanjut oleh Menteri Pekerjaan Umum.¹⁸ Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud yaitu :

1. izin lokasi (SP3L & SIPPT);
2. advice planning;
3. izin mendirikan bangunan;
4. izin layak huni;
5. sertifikat tanahnya.

¹⁷ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.33.

¹⁸ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.36.

Berdasarkan persyaratan administratif tersebut, maka pertama-tama izin yang diperlukan adalah izin mendirikan bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Pada permohonan untuk mengajukan IMB, syarat-syarat yang harus dicantumkan sesuai dengan yang diatur dalam pasal 30 PP No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun yakni :¹⁹

1. sertipikat atas tanah;
2. fatwa peruntukan tanah;
3. rencana tapak, yaitu rencana tata letak bangunan;
4. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya, yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
5. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
6. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
7. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun harus berdasarkan pada perizinan yang diberikan oleh Pemerintah, meliputi perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun yakni berupa akta pendirian perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau dari pejabat yang berwenang bagi badan hukum lainnya, izin lokasi, izin layak huni, serta sertipikat tanahnya.

UURS dan *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* telah menetapkan bahwa sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagai alat pembuktian yang kuat, merupakan satu produk dari suatu rangkaian proses perizinan pada sistem rumah susun, yang disediakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun. Sebagai

¹⁹ Indonesia, *op. cit.*, Ps.30.

salah satu produk dari suatu rangkaian, maka produk tersebut sangat tergantung pada produk-produk perizinan yang dihasilkan sebelumnya²⁰ sebagaimana diatur dalam *PP No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun*, maka rangkaian perizinan yang akhirnya sampai pada sertifikasi rumah susun :²¹

1. Pencadangan Tanah/Izin Lokasi,

Pencadangan tanah harus diminta oleh penyelenggara pembangunan (*developer*) kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilihnya untuk pembangunan rumah susun yang direncanakan di atas tanah seluas yang diperlukan. Izin lokasi tersebut berlaku satu tahun dan dapat diperpanjang lagi.

2. Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah Bersama,

Bila izin lokasi yang dimohonkan telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, maka selanjutnya dilakukan kegiatan untuk memperoleh tanah/lokasi yang bersangkutan. Permohonan hak atas tanah dan sertipikat Hak Pengelolaan/Hak Guna Bangunan dilakukan oleh penyelenggara pembangunan (*developer*), apabila penyelenggara pembangunan (*developer*) telah memenuhi syarat untuk memperoleh tanah yang bersangkutan, yang kemudian mengajukan permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama *developer*.

3. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

Penyelenggara pembangunan (*developer*) belum dapat membangun rumah susunnya sebelum memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah setempat, yang sebelumnya didahului dengan merencanakan secara terperinci yakni menentukan dan memisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya, rencana tapak beserta denah serta potongannya, batas pemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

²⁰ Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hlm.40.

²¹ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.41-50.

4. Pengesahan Pertelaan,

Pertelaan menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama serta nilai perbandingan proporsionalnya yang dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan (*developer*) dan kemudian dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah Tingkat II kecuali di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta. Apabila Pertelaan Pemisahannya telah disahkan oleh yang berwenang, maka penyelenggara pembangunan dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya. Dari pertelaan tersebut akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

5. Izin Layak Huni,

Setelah menyelesaikan pembangunannya, penyelenggara pembangunan wajib untuk mengajukan Izin Layak Huni, apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi serta perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB, hal ini dikarenakan bahwa sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya.

6. Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun menjadi Satuan-Satuan Rumah Susun dan Pendaftarannya,

Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam suatu bentuk akta sebagaimana hal tersebut ditentukan dalam pasal 7 ayat (3) UURS. Akta Pemisahan tersebut dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan yang kemudian disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali DKI Jakarta oleh Gubernur melalui Kakanwil BPN DKI Jakarta,

dengan melampirkan Akta Pemisahan dan Pengesahan Pertelaan yang telah disahkan. Apabila Akta Pemisahan tersebut telah disahkan, maka selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Akta Pemisahan tersebut merupakan dasar bagi penerbitan Sertipikat HMSRS yang lahir atau terjadi sejak didaftarkannya Akta Pemisahan pada Kantor Pertanahan setempat dan dibuatkan Buku Tanah untuk tiap satuan rumah susun yang bersangkutan.²²

7. Setelah Akta Pemisahan didaftarkan dan dibuatkan Buku Tanah HMSRS, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah satuan rumah susun, yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan (*developer*). Sertipikat HMSRS tersebut terdiri dari :
 - a. Salinan Buku Tanah HMSRS;
 - b. Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi Tanah Bersama;
 - c. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun.

Untuk dapat dialihkan kepemilikannya kepada orang lain yang berminat, maka penyelenggara pembangunan (*developer*) dapat melaksanakan jual beli yang dilakukan pemindahan haknya dengan akta PPAT dan agar perbuatan hukum pemindahan hak tersebut mengikat kepada pihak ketiga, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam Buku Tanah dan sertipikat, yang kemudian dilaksanakan perubahan nama pemegang haknya dari penyelenggara pembangunan kepada pemilik yang baru.

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diketahui bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang

²² Indonesia, *op. cit.*, Ps.39 ayat (5).

banyak. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawab untuk itu.²³

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.

Mengingat pentingnya kedudukan perhimpunan penghuni, maka untuk mempermudah pembentukan perhimpunan penghuni dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (SK Menpera) selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No. 06/KPTS/BKP4N/1995, tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Maksud dan tujuan perhimpunan ini adalah :²⁴

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan PP. No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun dan peraturan perundang-undangan;
- b. Untuk membina, mengatur serta mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

²³ Arie S. Hutagalung, *loc. cit.*, hlm.76.

²⁴ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.77.

- c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) diantara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

Adapun tugas pokok perhimpunan penghuni adalah :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengangkat pengurus sesuai dengan hasil rapat umum perhimpunan penghuni;
- d. Mengawasi pekerjaan badan pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Sedangkan yang menjadi anggota perhimpunan penghuni tersebut adalah subyek yang memiliki atau memakai atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni. Keanggotaan ini diwakili oleh kepala keluarga dan mulai berlaku sejak tercatat dalam daftar penghuni dan/atau telah berdomisili di satuan rumah susun yang dikuasainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁵

Kedaulatan perhimpunan berada di tangan para anggota perhimpunan berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya. Adapun hak suara anggota perhimpunan terdiri dari :

²⁵ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.78.

- a. Hak suara Penghunan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas bersama, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti Penghunan dan Pengelolaan Rumah Susun bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap anggota perhimpunan diwakili oleh satu suara;
- b. Hak suara Pengelolaan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun;
- c. Hak suara Pemilikan, yaitu hak suara anggota perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional setiap satuan rumah susun.

Untuk pengelolaan rumah susun, dilakukan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni yang berbentuk badan hukum dan profesional, yang harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan. Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan :²⁶

- a. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
- b. Jika badan pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional dapat mengganti badan pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih profesional;

²⁶ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.83-84.

- c. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam Batas-Batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Tugas badan pengelola itu sendiri adalah :

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggungjawabkan kepada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban badan pengelola adalah :

- a. Membuat tata tertib dan peraturan lain yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus perhimpunan penghuni;
- b. Menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap penghuni.

2.1.2. Uraian Mengenai *Condominium Hotel*

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata, yaitu : 'con' yang berarti *bersama-sama* dan 'dominium' yang berarti *pemilikan*. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan

bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.²⁷

Hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang berada dalam perjalanan, bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.²⁸ Dengan kata lain, Hotel adalah suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau bagian dari bangunan daripadanya yang khusus disediakan, dimana setiap orang dapat menginap dan makan serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan melakukan pembayaran (mempunyai restoran yang berada di bawah manajemen hotel tersebut). Apabila tidak memenuhi persyaratan seperti tersebut di atas maka dikategorikan sebagai "penginapan".

Maka secara harafiah penulis mengartikan "*Condominium Hotel*" atau *Condotel* adalah merupakan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual, yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang berada dalam perjalanan, bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum, serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan melakukan pembayaran.

²⁷ Arie S. Hutagalung, "*Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/Properti Owner*", (Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, FH-UI), Jakarta, hal. 1.

²⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi/>, 20 November 2009.

Condominium Hotel beroperasi seperti hotel pada umumnya. Satu-satunya perbedaan adalah bahwa setiap orang dapat memiliki kamar untuk dimiliki. Tamu hotel yang akan membayar sewa kamar biasanya tidak tahu bahwa hotel ini adalah jenis kondominium hotel. Hal ini dikarenakan yang terlihat dari luar tidak ada perbedaan. Untuk pemilik satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel ini mempunyai hak untuk mengambil *fee* dari biaya sewa kamar unit yang dimilikinya. Dengan kata lain, kamar atau satuan unit tersebut adalah milik si pembeli (konsumen) sepenuhnya. Hal tersebut tidak berbeda dengan seperti si pemilik tersebut memiliki rumah yang saat ini dihuninya. Perbedaannya adalah bahwa si pemilik (konsumen) menyerahkan dan menerima hasil dari tim manajemen properti / pihak pengelola, yang pada umumnya merupakan pihak *developer* itu sendiri, yang menangani semua aspek operasional dan sewa harian.

Satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel ini dirancang untuk dapat dimiliki secara individual. Tentu saja sebagai pemilik dari kondominium hotel, kunjungan si pemilik unit (konsumen) akan memberikan berbagai aspek keuntungan fasilitas dan privasi yang tidak tersedia untuk tamu tamu yang biasanya.

Pada umumnya, ciri khas dari pemilik sebuah unit kondominium hotel terbagi ke dalam dua kelompok, yaitu gaya hidup antusias dan investor. Gaya hidup pembeli cenderung membeli kondominium hotel di luar kota tempat dirinya tinggal, atau di daerah *resort* tujuan favorit mereka. Mereka menyukai ide yang menakjubkan memiliki properti di tempat tujuan favorit mereka, tetapi mereka tidak ingin beban rumah kedua tersebut kosong dan menurunkan finansial mereka. Mereka juga tertarik dengan ide pada saat mereka liburan rumah kedua tersebut dalam keadaan siap selalu pada saat mereka datang. Selain itu, karena sistem kepemilikan kondominium hotel umumnya dilengkapi dengan fasilitas dan layanan utama keuntungan maka pemilik merasa lebih puas. Jenis pembeli seperti

ini adalah tepat dan cenderung berlibur ke unit mereka sekaligus untuk melakukan kunjungan mereka 5-6 kali setahun.²⁹

Bagi para pemilik dalam kelompok investor, di sisi lain akan tetap terus membeli properti terutama kondominium hotel, karena pembelian kondominium hotel sesuai dengan gaya hidup mereka. Jika berinvestasi di properti menanamkan aset maka semua yang mereka butuhkan akan membenarkan pembelian. Murni untuk para investor, apresiasi dan arus keuangan adalah hal yang sangat penting karena dengan apresiasi yang lebih besar yang menentukan faktor. Selain itu para investor memiliki anggapan bahwa hal ini adalah kesempatan untuk memiliki investasi yang aman (*strata title* / hak milik) dan dengan adanya pengelola yang profesional manajemen didalam kondominium hotel tersebut sangat bernilai lebih.

Banyak investor *real estate* yang telah memperoleh keuntungan fantastis yang dicapai selama bertahun-tahun dari kondominium hotel yang mereka miliki dan melanjutkan untuk membeli properti premium ketika muncul pembangunan-pembangunan kondominium hotel yang lebih baru ke pangsa pasar properti. Menurut pendapat salah satu Manager Marketing Kondominium Hotel di Bandung, *repeat buyers* (pembelian yang berulang) dari investor sendiri meningkat dari 10 (sepuluh) sampai dengan 20 (duapuluh) unit kondominium hotel dan selalu bertambah setiap tahunnya. Mereka mempunyai konsep membeli pada harga yang lebih rendah selama pra-konstruksi dan kemudian menjual pada harga yang lebih tinggi sekali pada saat kondominium hotel tersebut beroperasi selama beberapa tahun.³⁰ Secara khusus sebagian besar investor tertarik terhadap nama merek kondominium hotel seperti Trump, Hard Rock, Ritz Carlton, Westin, Swiss Belhotel dan Four Seasons.

²⁹ Donny Maulana, wawancara penulis dengan *Promotion Manager* Swiss-Belhotel Segara Resort & Spa di Nusa Dua, Bali, 01 November 2009.

³⁰ Harris Indera, wawancara penulis dengan *Marketing Manager* Grand Royal Panghegar Apartemen & Kondominium Hotel, Bandung, 16 Agustus 2009.

Pada umumnya para pembeli atau pemilik kondominium hotel adalah masyarakat yang berusia antara 35 (tigapuluh lima) sampai dengan 55 (limapuluh lima) tahun, telah menikah dan mempunyai anak-anak yang masih sekolah atau di perguruan tinggi, serta memiliki *asset property* yang dimiliki pada saat liburan sebelumnya. Ciri khas pembeli cenderung lebih melihat pembelian *real estate* sebagai cara cerdas untuk meningkatkan kekayaan.

Kondominium hotel juga menarik pembeli dari seluruh dunia. Eropa, Amerika Selatan, dan Asia yang membeli *condo* semua hotel di Amerika Utara. Eropa dan Asia yang dengan cepat muncul sebagai salah satu yang paling cepat berkembang dari segmen kepemilikan *condo* hotel di Amerika Utara. Penduduk daerah ini memiliki *flexed* ekonomi dan mereka dalam beberapa tahun telah menunjukkan minat luar biasa di bisnis hotel *condo* model. Bahkan separuh unit Trump Waikiki *real estate* proyek di dunia yang paling berhasil dijual secara eksklusif untuk pembeli di Asia. Saat ini kondominium hotel juga telah terdapat di banyak kawasan di Asia, sebagai contohnya adalah Indonesia yang terkenal dengan pulau Bali mulai dilirik oleh para investor luar yang gemar berinvestasi dibidang properti.

Krisis ekonomi global yang masih berkepanjangan, tidak menyurutkan niat para investor untuk menanamkan modalnya di Pulau Bali. Pulau Bali tetap menjanjikan secara bisnis, dikarenakan menjadi tujuan utama pariwisata Indonesia, baik lokal maupun mancanegara. Walaupun sebagai pendatang baru di dalam bidang properti, akan tetapi tidak ada sedikit pun keraguan di dalam hati salah satu Direktur Pengembang (*developer*) salah satu kondominium hotel untuk berinvestasi di Bali, yang dikarenakan Pulau Bali memang telah memiliki nama di seluruh dunia.³¹

³¹ Anthony Raharjo, Direktur PT Asiapac Pancamakmur Abadi (APA), dan Emmanuel Gilard, *Senior Vice President Operations and Development Swiss-Belhotel International*, “acara penandatanganan kerja sama pembangunan dan pengelolaan Swiss-Belhotel Segara Resort & Spa di Nusa Dua, Bali”, 18 Februari 2009.

Dalam kondisi krisis ini, pengembang menawarkan banyak fasilitas bagi pembeli, antara lain kepastian perolehan *passive income* 2 (dua) sampai dengan 5 (lima) persen dari harga unit per tahun, hingga hotel siap beroperasi. Pembayaran biasanya dilakukan setiap awal ataupun akhir bulan. Sementara itu, *active income* juga dapat diperoleh dari keuntungan berdasarkan hasil pendapatan dari unit yang dimiliki, setelah kondominium hotel tersebut beroperasi. Keuntungan *rental guarantee* (garansi sewa) berupa *cash money back* minimal 10 (sepuluh) persen/tahun, selama 5 (lima) tahun. Dan juga ada kelebihan kondominium hotel yang ditawarkan berbeda antara *developer* satu dengan lainnya, yaitu *profit sharing* (pembagian keuntungan) sebesar 50% (limapuluh persen) yang dapat diterima oleh si pemilik yang dihasilkan dari hasil pengoperasian kondominium hotel tersebut, selama 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun berjalannya kondominium hotel. Sedangkan, Emmanuel Gillard menambahkan, dengan pengalaman Swiss-Belhotel selama 17 (tujuhbelas) tahun di Indonesia, beliau yakin bahwa kondominium hotel di Nusa Dua ini mampu menyerap banyak tamu.

Sebagaimana telah di uraikan sebelumnya bahwa rumah susun baru dapat dibangun setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Daerah setempat, seperti yang dipakai sebagai contoh oleh penulis dalam sub bab ini adalah Pemerintah Daerah Bandung, yang mana IMB tersebut telah dimohonkan oleh PT. P sebagai salah satu syarat administratif untuk pembangunan rumah susun, yang juga akan dioperasikan sebagai Kondominium Hotel. Pada pertengahan tahun 2007, PT. P memperoleh IMB dimaksud yang dikeluarkan di Bandung, sehingga dengan demikian PT. P dapat segera melakukan kegiatan pembangunan apartemen dan kondominium hotel tersebut. Dan setelah IMB tersebut di peroleh, sekitar pertengahan tahun 2008, pemasaran atas penjualan satuan-satuan apartemen yang juga dioperasikan sebagai kondominium hotel tersebut telah dilakukan oleh PT. P selaku *developer* yaitu dengan cara melakukan promosi-promosi melalui berbagai iklan di media cetak

ataupun elektronik. Gencarnya promosi yang dilakukan oleh pihak *developer* pada saat itu, ternyata mengundang respon yang baik dari masyarakat, karena tidak seperti sekarang, di lokasi pusat kota Bandung saja telah berdiri sekitar kira-kira 5 (lima) bangunan apartemen yang sudah siap huni, namun pada saat itu, belum banyak *developer-developer* yang melakukan kegiatan usaha sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, sehingga di kala itu belum banyak kondominium hotel yang dibangun di kota Bandung khususnya di daerah pusat kota, yang dinamakan jantung kota Bandung.

Pemasaran dan penjualan atas satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel tersebut di atas, yang dilakukan oleh penyelenggara pembangunan (*developer*), dilakukan dengan menggunakan sistem *off-plan* yaitu suatu sistem penjualan yang memungkinkan *developer* untuk menjual satuan-satuan unit apartemen/rumah susun yang pembangunannya belum rampung. Jadi dalam sistem ini pihak *developer* menawarkan kesempatan untuk pembeli/investor properti untuk membeli properti sebelum telah mulai bekerja.³² Sistem penjualan secara *off-plan* ini memang menjadi bagian dari rencana *developer* dalam melakukan pemasaran dan penjualan satuan-satuan unit kondominium hotel karena guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Dengan kata lain agar pihak *developer* dapat merasa aman dengan adanya dana awal untuk pekerjaan konstruksinya dan juga untuk para pembeli, seperti biasanya mereka akan dapat membeli ditingkat yang lebih rendah karena pada saat itu pihak *developer* menawarkan diskon antara 10% (sepuluh persen) sampai 15% (limabelas persen) untuk mendorong investasi awal dan membantu untuk membayar biaya yang berkesinambungan. Para pembeli yang berminat untuk memiliki satuan-satuan unit kondominium hotel tersebut, sebenarnya telah mengetahui bahwa kondominium hotel tersebut baru berupa

³² Nuramin, wawancara penulis dengan Manager Marketing PT. Panghegar Kana Properti, Bandung, 17 Agustus 2009.

konsep dan gambar saja pada saat dipasarkan sedangkan pembangunannya pun sama sekali belum terlaksana. Namun bagi masyarakat, dengan hanya bermodalkan anggapan kepercayaan dengan janji-janji yang diberikan oleh pihak *developer* yakni mengenai investasi yang menguntungkan dalam jangka waktu yang relatif singkat dan dengan kepercayaan terhadap kredibilitas pihak *developer* selama ini, maka masyarakat begitu mudah untuk percaya dan berminat untuk membeli satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel tersebut. Dalam rangka pemasaran satuan-satuan unit kondominium hotel, pihak *developer* melakukan promosi-promosi dengan cara-cara antara lain :

1. mengiklankannya di berbagai media cetak seperti Koran, majalah, televisi dan radio serta mengedarkan brosur-brosur, phamflet-phamflet, poster-poster dan spanduk-spanduk yang berisikan tentang jenis dan spesifikasi satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel yang akan dijual;
2. mengadakan acara-acara/kegiatan-kegiatan hiburan dilokasi yang akan dijadikan lokasi pembangunan kondominium hotel tersebut yang bersifat promosi yang mengundang perhatian masyarakat sekitar;
3. memberikan diskon-diskon (potongan harga) khusus bagi para pembeli yang memesan pada tanggal-tanggal tertentu dan memberikan berbagai undian-undian berhadiah bagi para pembeli kondominium hotel tersebut secara berkala.

Hal-hal tersebut tentunya sangat menarik minat masyarakat untuk membeli satuan-satuan unitnya ditambah harga yang ditawarkan oleh pihak *developer* atas satuan-satuan unit kondominium hotel selama masa promosi tersebut masih tergolong tidak terlalu mahal. Adapun mengenai harga satuan-satuan unit kondominium hotel P secara garis besarnya berkisar antara Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk tipe 1 (satu) dan 2 (dua) kamar tidur. Dengan pemasaran

dan penjualan secara *off-plan* ini, artinya antara pihak *developer* dan para calon konsumen membuat jual beli secara pesan lebih dulu yakni dengan perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel yang secara garis besarnya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Objek Perjanjian (spesifikasi dan lokasi satuan unit kondominium hotel yang di beli) sebagaimana telah diuraikan dalam denah yang dilampirkan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut.
2. Harga jual beli atas satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel yang dibeli dan tata cara pembayarannya.
3. Penyerahan satuan unit kondominium hotel dari *developer* kepada pembeli dan sanksi-sanksi berupa denda keterlambatan bila penyerahan satuan unit apartemen yang bersangkutan terlambat diserahkan oleh *developer* kepada pembeli.
4. Jaminan dari *developer* bahwa satuan rumah susun tersebut tidak dikenakan suatu sitaan dan benar adalah miliknya/haknya *developer* dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh *developer* dan pembeli tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.
5. Sanksi-sanksi, yakni antara lain meliputi sanksi bagi *developer* yaitu mengenai keterlambatan penyerahan satuan rumah susun dengan perhitungannya tersendiri.
6. Pengalihan hak atas satuan unit kondominium hotel sebelum penandatanganan akta jual belinya dihadapan PPAT yang dilakukan oleh pembeli kepada pihak ketiga, harus dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pihak *developer*.
7. Mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhitung sejak diserahkannya satuan unit kondominium hotel tersebut dari *developer* kepada pembeli

merupakan tanggung jawab pembeli yang akan dibayarkan langsung oleh pembeli.

8. Syarat-syarat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yakni sebelum penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, pembeli harus telah melunasi semua kewajiban pembayaran yang telah ditentukan berserta denda-denda, pajak, serta biaya administarsi dan biaya-biaya lainnya yang terutang kepada pihak *developer*.
9. Mengenai pengelolaan dan perhimpunan penghuni rumah susun dimana dengan ini pembeli menunjuk pihak *developer* untuk menjadi pengelola satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel tersebut.
10. Mengenai keadaan memaksa (*force majeure*), yang pada umumnya dimaksud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya kewajiban yang mana keadaan tersebut di luar kekuasaan para pihak, yakni antara lain gempa bumi, huru-hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter, sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Bilamana terjadi salah satu dari keadaan-keadaan tersebut di atas, maka kedua belah pihak dengan itikad baik akan membicarakannya secara musyawarah. Bila secara musyawarah tidak tercapai maka kedua belah pihak akan menyerahkan kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan keputusan BANI tersebut bersifat final dan mengikat kedua belah pihak.
11. Mengenai korespondensi (surat-menyurat) dan bilamana terjadi perubahan alamat oleh salah satu pihak.
12. Mengenai hal-hal lain antara lain yaitu mengenai kelalaian–kelalaian para pihak yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga teguran juru sita, dan surat-surat lainnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak

diperlukan lagi dan mengenai hal-hal lain yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan dituangkan dalam *addendum* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

13. Mengenai penyelesaian sengketa dan domisili hukum yaitu bila terjadi perselisihan/sengketa dan perbedaan pendapat sehubungan dengan perjanjian ini maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Mengenai Perjanjian dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih domisili hukum pada Kantor Pengadilan Negeri Bandung.

Jadi sebagaimana telah di sebutkan sebelumnya bahwa dengan gencarnya promosi-promosi dan janji-janji yang dilakukan dan diberikan oleh pihak *developer*, tentunya sangat menarik minat masyarakat untuk membeli satuan-satuan unit yang ditawarkan dan didukung juga contohnya pada keadaan kota Bandung yang sampai dengan saat ini belum terdapat banyak bangunan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel. Sehingga dengan demikian, pemasaran dan penjualan satuan-satuan unit kondominium hotel pada saat pertama kali di pasarkan (*launching*) menuai sukses yang dapat dikatakan cukup baik. Walaupun pada saat pertama kali di pasarkan (*launching*) tersebut pembangunan kondominium hotel tersebut belum sama sekali dilaksanakan namun dengan adanya promosi-promosi yang cukup menarik, contoh-contoh unit (*show unit*) yang dibuat semenarik mungkin dan tenaga-tenaga pemasaran yang cukup handal, maka hal-hal tersebut membuat masyarakat semakin berantusias untuk membeli satuan-satuan unit kondominium hotel dan menjadi semakin berminat atas konsep bangunan yang megah dan mewah yang ditawarkan oleh pihak *developer*. Dengan konsep rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel ini hampir seluruh pembeli berminat untuk membelinya hanya untuk berinvestasi yang mengharapkan rental guarantee yang dijanjikan pihak *developer* sebagai cash money back yang dapat diterima secara berkala oleh

pembeli, dan juga profit sharing yang dihasilkan dari pengelolaan dan penyewaan kondominium hotel tersebut, serta harga atas satuan unit kondominium hotel yang mereka beli menjadi semakin meningkat seiring dengan berjalannya waktu sebagaimana hal tersebut juga termasuk dari salah satu janji-janji yang diberikan oleh *developer* sebagai iming-iming kepada para calon pembeli/konsumen untuk membeli satuan-satuan unit pada kondominium hotel tersebut.

Dalam hal pembeli yang telah menandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, yang dilakukan antara *developer* dan pembeli satuan rumah susun dapat dikatakan bahwa jual beli yang demikian dianggap menganut sistem jual beli yang diatur dalam pasal 1458 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Indonesia bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika sejak tercapainya kata sepakat, meskipun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Sebenarnya dengan berlakunya hukum tanah nasional, menyebabkan segala sesuatu mengenai tanah dan yang berkaitan dengan tanah harus di dasarkan pada hukum tanah nasional, karena tujuan dari adanya hukum tanah nasional, adalah untuk menciptakan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan di seluruh Indonesia

Dalam jual beli secara yang dituangkan dalam suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), walaupun telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun pelaksanaannya tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk pemindahan hak atas satuan rumah susun yakni PPAT dan pembayaran lunas harganya serta penyerahan fisiknya juga belum dilakukan secara serentak pada saat itu, sehingga dengan demikian, dapat diartikan bahwa jual beli satuan rumah susun yang didasarkan pada penjualan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan konsepsi jual beli tanah yang terkandung dalam hukum tanah nasional (hukum positif), maka hal tersebut sebenarnya tidak boleh dilakukan, apalagi mengingat akan besarnya resiko yang mungkin dapat terjadi

dengan penjualan yang hanya berdasarkan pada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.

Sebagaimana telah di uraikan di atas, dalam peraturan perundang-undangan diketahui bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawab untuk itu.³³ Perhimpunan penghuni dimaksud di atas oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.

Dalam hal satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, dimana terdapat perbedaan antara “pemilik” unit *condominium hotel* dengan “penghuni” unit *condominium hotel*, dalam arti bahwa ruang lingkup pengertian penghuni itu lebih luas dibandingkan dengan pengertian pemilik, karena penghuni itu dapat juga merupakan dan/atau merangkap sebagai pemilik, atau bisa juga sebagai penyewa unit *condominium hotel* tersebut, sedangkan pemilik belum tentu merupakan penghuni pada unit *condominium hotel* nya sendiri. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya tercantum bahwa pihak konsumen (pemilik) *condotel* menyetujui bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan dibentuk oleh badan pengelola (dalam hal ini pihak *developer* ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh pihak *developer* sebagai pengelola), baik itu untuk satuan unit *condotel* tersebut, maupun untuk keseluruhan keperluan milik bersama.

³³ Arie S. Hutagalung, *loc. cit.*, hlm.76.

Dalam hal ini telah mulai terlihat, dimana dapat terjadi potensi konflik dimana terjadinya ketidakadilan dan/atau kecurangan yang dapat dilakukan oleh pihak *developer* ataupun badan pengelola *condominium hotel* (yang disebut sebagai operator) terhadap pemilik unit *condotel* dimaksud, dikarenakan telah terjadinya perpindahan kuasa secara penuh pada saat penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan memperhatikan hak dan kewajiban perhimpunan penghuni dan pihak badan pengelola yang telah diuraikan diatas, yang mengartikan bahwa pihak konsumen telah menyetujui segala hak dan kewajiban Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang juga dapat merupakan pihak *developer* dan/atau merangkap sebagai badan pengelola (operator yang ditunjuknya).

Selain daripada itu patut dipertanyakan pula apakah kontrak atau perjanjian yang terdapat di antara pihak *developer* dengan badan pengelola yang ditunjuk sebagai pihak operator (apabila ada) telah selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diperlukan transparansi mengenai Anggaran Dasar, dan/atau Anggaran Rumah Tangga, nominal biaya-biaya dalam penghunian, ataupun penyewaan, antara lain biaya pengelolaan, biaya sewa, biaya *service charge*, dan lain sebagainya yang dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dengan memperhatikan perlindungan hukum pemilik satuan unit *condotel* yang dalam hal ini masih merupakan pihak konsumen.

Sedangkan mengenai unit satuan *condotel* tersebut yang disewakan dan dioperasikan oleh pihak badan pengelola kepada penghuni (*tenant/users*), badan pengelola menetapkan harga sewa yang harus dibayarkan oleh penghuni *condotel*, untuk menggunakan seluruh perlengkapan yang terdapat pada setiap unit *condotel* yang disewanya, termasuk dan tidak terbatas juga pada segala fasilitas yang menjadi milik dan tanggung jawab bersama. Dimana juga terdapat sanksi-sanksi yang berlaku dalam tata tertib penghunian unit *condotel*, yang berlaku bagi seluruh penghuni *condotel* tersebut.

Hubungan antara penghuni atau penyewa (tenant/users) dalam hal *condotel* ini hampir tidak menyinggung pihak pemilik satuan unit *condotel* itu sendiri, dikarenakan satuan unit *condotel* dimaksud dioperasikan oleh pihak operator, dimana semua hal yang berkaitan dengan pengelolaan satuan-satuan unit *condotel* itu ditetapkan dan dijalankan oleh pihak operator secara mandiri, tanpa campur tangan dari pihak pemilik satuan unit *condotel* tersebut.

2.1.3. Uraian Mengenai Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli

Dalam buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Burgerlijk Wetboek)*, berjudul “Perihal Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “Perjanjian,” sebab dalam buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Tetapi sebagian besar dari Buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.³⁴ Dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.³⁵ Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang dijamin oleh hukum atau Undang-Undang.

³⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.29, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 2001), hlm.122.

³⁵ Subekti, *Ibid.*, hlm.123.

Definisi dari perjanjian itu sendiri dirumuskan dalam Pasal 1313 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, yang berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”³⁶. Jadi perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, jadi suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti, maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu.³⁷

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* diperlukan adanya 4 (empat) syarat yaitu:³⁸

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Maksudnya dalam hal ini perjanjian harus dibuat tanpa adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan dari pihak manapun.

2. cakap untuk membuat suatu perikatan,

Pada asanya setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 *Kitab Undang-*

³⁶ *Kitab undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitro-sudibio, cet. VIII, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1976), Ps. 1313.

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet.1, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.65.

³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, *Ibid.*, hlm.73.

Undang Hukum Perdata, yang disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni :

- a. orang-orang yang belum dewasa (di bawah duapuluh satu tahun)
 - b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
 - c. orang perempuan yang dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. suatu hal tertentu,
Suatu hal tertentu maksudnya bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.
4. suatu sebab yang halal,
Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Sehingga dalam hal ini suatu perjanjian tidak boleh dibuat karena suatu sebab yang bertentangan dengan undang-undang.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian dan dalam hal kedua syarat ini tak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan, syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian dan dalam hal kedua syarat tersebut tak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Mengenai akibat dari suatu perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* yang mengatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya dan semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik³⁹ jadi dengan istilah “semua” maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama (perjanjian yang diatur dalam undang-undang), tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama (perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang). Selanjutnya pasal 1339 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, menetapkan bahwa suatu perjanjian tidak saja mengikat pada apa yang dicantumkan semata-mata dalam perjanjian, tetapi juga pada apa yang menurut sifatnya perjanjian itu dikehendaki oleh keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Sehingga sudah semestinya hakim harus memperhatikan pertama sekali apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang berkontrak, baru kemudian jikalau sesuatu hal tidak di atur dalam surat perjanjian dan dalam undang-undang tidak terdapat ketetapan mengenai hal itu, hakim harus menyelidiki bagaimana biasanya hal yang semacam itu diaturnya didalam praktek. Jika ini juga tidak diketahuinya karena belum banyak terjadi dalam praktek, hakim harus menetapkannya menurut perasaannya keadilan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa faktor kebiasaan ini mempunyai peranan yang amat penting dalam lalu lintas hukum, karena undang-undang tidak mungkin meliputi segala hal yang terdapat dalam masyarakat ramai, yang tiap hari bertambah maju.⁴⁰

Dalam buku V pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Burgerlijk Wetboek)*, terdapat hal-hal yang mengatur mengenai ketentuan umum serta hak dan kewajiban yang timbul dalam suatu Jual Beli.⁴¹

Pengertian Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya

³⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps.1338.

⁴⁰ Subekti, *op. cit.*, hlm.140.

⁴¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps.1457-1540.

atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah seharusnya bahwa harga dimaksud harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, melainkan tukar-menukar atau *barter*. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, dan bukan hanya kekuasaan atas barang tersebut. Yang harus dilakukan oleh pihak penjual adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis.⁴²

Dan sebagaimana telah kita ketahui, dengan menilik macam-macam jenis barang, menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu, yaitu :

- a. penyerahan barang bergerak
- b. penyerahan barang tidak bergerak, dan
- c. penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

Jual Beli adalah suatu *perjanjian konsensual*, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, walaupun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lainnya dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya bersifat *obligatoir*, yang berarti jual beli tersebut belum memindahkan hak milik, jual beli tersebut baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua

⁴² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.21, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 2005), hlm.81.

belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Mengenai sifat jual beli ini terlihat jelas dalam pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Risiko dalam jual beli, pada umumnya menurut pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjadi beban pihak pembeli. Dapat dilihat juga, bahwa untuk membatasi kemungkinan keganjilan-keganjilan yang dapat timbul karena peraturan tersebut, pasal tersebut dibatasi keberlakuannya, hingga hanya mengenai barang tertentu saja yang musnah sebelum diserahkan kepada si pembeli.

Apabila terjadi suatu penyitaan atas harta kekayaan si penjual, maka barang yang telah dijual tetapi belum diserahkan, dihitung termasuk dalam harta kekayaan pihak penjual. Akan tetapi apabila barang tersebut musnah karena suatu risiko kecelakaan, risikonya dipikulkan kepada pihak pembeli yang diwajibkan membayar harganya. Dalam hal ini terdapat kejanggalan, sehingga terjadi pembatasan berlakunya pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dimana “barang tertentu” adalah suatu barang yang telah ditunjuk dan ditentukan oleh kedua belah pihak.

2.1.4. Uraian Mengenai Aspek Hukum Perlindungan Konsumen

Dalam sejarah perkembangan pola pemenuhan kebutuhan manusia yang saling interdependen, terdapat dua posisi yang saling berhadapan antara produsen dan konsumen. Pihak pembuat atau penghasil suatu barang disebut dengan produsen. Pihak yang membutuhkan sesuatu barang yang dihasilkan oleh produsen disebut konsumen. Baik produsen maupun konsumen berada dalam hubungan yang mutlak bersifat interdependen. Produsen membutuhkan konsumen

sebagai pihak yang menerima atau membutuhkan barang-barang yang dihasilkannya, sebaliknya pula konsumen membutuhkan produsen untuk memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya. Hubungan konsumen dan produsen dalam kepentingan suatu barang yang bersumber dari produsen dan dibutuhkan oleh konsumen atas dasar suatu harga disebut dengan pasar (*market*).⁴³ Adanya permasalahan yang demikian maka dalam pengkajian tesis ini yaitu obyeknya adalah *condotel* yang notabene berupa satuan rumah susun menjadi relevan dibahas aspek hukum perlindungan konsumen.

Kata konsumen berasal dari kata dalam bahasa Inggris, yakni *consumer*, atau dalam bahasa Belanda "*consument*", "konsument". Konsumen secara harafiah adalah orang yang memerlukan, membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembed. ⁴⁴

Pengertian konsumen secara yuridis telah diletakkan dalam pelbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Undang Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Undang-Undang No. 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (UU LPM PUTS). Kedua undang-undang ini memberikan definisi atau pengertian tentang konsumen. Pasal 1 UU No. 8 Tahun 1999 merumuskannya sebagai berikut :

"Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, oranglain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."

Rumusan Undang-undang Perlindungan Konsumen (UUPK) di atas berbeda dengan Undang-undang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, yang dalam Pasal 1 Undang-undang No. 5 tahun 1999 memberikan pengertian sebagai berikut :

⁴³ N.H.T. Siahaan, "*Hukum Konsumen*", (Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk), Jakarta, hlm. 21.

⁴⁴ N.H.T. Siahaan, *Ibid.*, hlm. 22-23.

“Konsumen adalah setiap pemakai dan/atau pengguna barang atau jasa, baik untuk kepentingan diri sendiri dan atau kepentingan orang lain.”

Perbedaannya adalah, batasan yang diberikan UUPK sedikit lebih rinci dibandingkan dengan batasan yang dibuat oleh UU LPM PUTS. Rumusan UUPK mengenai definisi konsumen mengartikannya juga bagi pemakaian barang dan/atau jasa tersebut, yang bukan saja bagi kepentingan manusia, tetapi juga makhluk hidup lain. Makhluk hidup lain selain manusia adalah hewan atau tumbuh-tumbuhan dan makhluk mikroorganisme.⁴⁵ Namun pengertian dari UUPK sedikit lebih dibatasi kepada pemakai barang atau jasa, yang tidak untuk diperdagangkan. Masalahnya menjadi agak rumit jika dilihat dari kasat mata apabila seorang pembeli lalu kemudian menjual lagi.

Dalam pengertian sehari-hari seringkali dianggap bahwa yang disebut konsumen adalah pembeli (Inggris: *buyer*, Belanda: *koper*). Pengertian konsumen secara hukum tidak hanya terbatas kepada pembeli. Bahkan kalau disimak secara cermat pengertian konsumen sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1 butir 2 UUPK, yang mana tidak mencantumkan kata pembeli. Ternyata istilah yang dipergunakan adalah pemakai. Timbul pertanyaan, mengapa yang dipergunakan adalah pemakai dan bukan pembeli? Pengertian pemakai dalam definisi tersebut di atas menunjukkan bahwa barang dan/atau jasa dalam rumusan pengertian konsumen tidak harus sebagai hasil dari transaksi jual beli.

Dengan demikian, hubungan konsumen dengan pelaku usaha tidak terbatas hanya karena berdasarkan hubungan transaksi atau perjanjian jual beli saja, melainkan lebih daripada hal tersebut seseorang dapat disebut sebagai konsumen. Misalnya seseorang menderita sakit sebagai akibat mengkonsumsi barang yang didapat secara Cuma-Cuma dari suatu kegiatan promosi barang yang hendak dipasarkan. Ia bukanlah pembeli, tetapi hanya sekadar pemakai dari produk

⁴⁵ Otto Soemarwoto, *Ekologi Pembangunan dan Lingkungan Hidup*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999.

tersebut. Maka meskipun ia tidak sebagai pembeli atau tidak hubungan kontraktual dengan pihak pelaku usaha dari produk tersebut, selaku konsumen dapat melakukan klaim atas kerugian yang diderita dari pemakaian produk tersebut.

Jelaslah bahwa konsumen tidak sebatas pada transaksi jual beli, tetapi setiap orang (perorangan atau badan kegiatan atau usaha) yang mengkonsumsi atau memakai suatu produk. Apakah produk itu didapat dari transaksi jual beli atau karena suatu peralihan lain, hal tersebut dinamakan konsumen.

Istilah atau pengertian hukum konsumen dengan hukum perlindungan konsumen merupakan istilah yang sering disama artikan. Ada yang mengatakan hukum konsumen adalah juga hukum perlindungan konsumen. Namun ada pula yang membedakannya, dengan mengatakan bahwa baik mengenai substansi maupun mengenai penekanan luas lingkungannya adalah berbeda satu sama lain. Baik pengertian hukum konsumen maupun hukum perlindungan konsumen ternyata belum dibakukan menjadi suatu pengertian yang resmi, baik dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam kurikulum akademis. Fakultas Hukum Universitas Indonesia mempergunakan hukum perlindungan konsumen, tetapi Hondius, ahli hukum konsumen dari Belanda menyebutnya dengan hukum konsumen (*konsumentenrecht*).⁴⁶

Hingga kini para pakar belum banyak memberikan pengertian tentang kedua jenis istilah tersebut. Hal ini dimungkinkan karena peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah konsumen baru belakangan ini berkembang pesat, maka belum banyak pakar yang mengulasnya. Belakangan ini, hukum konsumen atau hukum perlindungan konsumen sebagai mata kuliah yang masuk kurikulum fakultas hukum, telah diajarkan sebagai mata kuliah hukum dan ekonomi atau hukum ekonomi pembangunan. Mata kuliah ini kemudian

⁴⁶ Hondius: *Konsumentenrecht*, dalam Mariam Darus Badruzaman; *Perlindungan Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, BPHN, Binacipta, 1986.

dikembangkan dengan keterlibatan Proyek ELIPS (*Economic Law and Improved Procurement System Project*).⁴⁷

Az Nasution membedakan hukum konsumen dengan hukum perlindungan konsumen. Perbedaan kedua pengertian di atas lebih jauh seperti dikatakan demikian: "...pada umumnya, hukum umum yang berlaku dapat pula merupakan hukum konsumen, sedang bagian-bagian tertentu yang mengandung sifat-sifat membatasi dan/atau mengatur syarat-syarat tertentu perilaku kegiatan usaha dan/atau melindungi kepentingan konsumen, merupakan hukum perlindungan konsumen."

Menurut pakar hukum yang banyak melibatkan diri dalam Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) ini, yang dimaksud dengan hukum konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaannya dalam kehidupan bermasyarakat.⁴⁸ Sedangkan mengenai hukum perlindungan konsumen didefinisikannya sebagai keseluruhan asas-asas kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan penggunaannya dalam kehidupan bermasyarakat.⁴⁹

Undang-Undang No. 9 Tahun 1999 berjudul Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen dan bukan Undang-Undang tentang Konsumen. Pasal 1 UU ini menyebutkan pengertian-pengertian yang dipandang perlu dalam pengaturan mengenai konsumen. Dalam undang-undang tersebut disebutkan mengenai perlindungan konsumen dan konsumen. Butir 1 mengartikan

⁴⁷ Proyek ELIPS merupakan bagian dari kerjasama Indonesia dengan USAID (*US Agency for International Development*) untuk membarui (*reform*) hukum ekonomi Indonesia, termasuk dalam hukum konsumen. Masukan dan rekomendasi ELIPS mengenai Hukum Konsumen cukup banyak mewarnai kurikulum matakuliah Hukum (Perlindungan) Konsumen. N.H.T. Siahaan, *op.cit.*, hlm. 30.

⁴⁸ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar*, Penerbit Daya Widya, 1999, hlm. 23.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perkembangan Hukum Bisnis Menyongsong Era Globalisasi*, Orasi Ilmiah pada wisuda sarjana Universitas Yarsi, 2 November 1996.

“Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Butir 2 mengartikan “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.”

Namun sekalipun undang-undang tersebut membedakan pengertian perlindungan konsumen dengan konsumen, hal tersebut sebenarnya tidak perlu ditarik sebagai dasar atau kriteria untuk membedakan pengertian hukum perlindungan konsumen dengan hukum konsumen. Ada dua alasan untuk tidak perlu membedakan kedua istilah tersebut di atas.

Pertama, kalau membicarakan hukum dalam hubungannya dengan konsumen atau hukum dalam hubungannya dengan perlindungan konsumen, maka keduanya tentu pula tidak akan melupakan diri kepada pembahasan mengenai hak-haknya, kepentingannya, upaya-upaya pemberdayaannya atau kesetaraannya dalam hukum dengan pihak pelaku usaha. Sementara bicara mengenai perlindungan konsumen, tentu juga harus menyangkut aspek-aspek seperti tersebut di atas pula.

Kedua, alasan selanjutnya adalah bahwa seluruh kaidah hukum di negeri ini dapat hadir (eksisten) dan tunduk di bawah sebuah payung hukum dasar yang bersumber dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD). Pancasila dan UUD adalah sumber dari segala sumber hukum nasional, yang secara filosofis memberikan adalah perlindungan keadilan bagi semua bangsa dan golongan di negeri ini, termasuk hukum konsumen. Dengan demikian, pengertian hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen pada hakikatnya adalah sama dan tidak perlu diperbedakan satu dengan lain.

Membuat batasan tentang hukum konsumen atau hukum perlindungan konsumen tidak bisa dilepaskan dengan bagaimana hukum meletakkan asas-asas untuk melindungi konsumen atas pemenuhan barang dan atau jasa. Pasal 2 UUPK

menetapkan asas bahwa perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.

Bertolak dari penetapan asas-asas tersebut, dapatlah diberikan pengertian tentang hukum konsumen atau hukum perlindungan konsumen berupa serangkaian norma-norma yang bertujuan melindungi kepentingan konsumen atas pemenuhan barang dan/atau jasa yang didasarkan kepada manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.

Ada sebagian pakar mengatakan bahwa hukum konsumen tergolong sebagai cabang hukum ekonomi. Penggolongan demikian bisa dibenarkan berhubung masalah yang diatur dalam hukum konsumen adalah mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan barang dan/atau jasa. Ada pula yang mengelompokkan hukum konsumen kepada hukum bisnis atau hukum dagang, karena dalam rangkaian pemenuhan kebutuhan barang dan atau jasa selalu berhubungan dengan aspek bisnis atau transaksi perdagangan. Demikian pula digolongkan sebagai cabang dari hukum perdata disertai alasan bahwa hubungan antara konsumen dengan produsen atau pelaku usaha dalam aspek pemenuhan barang dan atau jasa tersebut lebih merupakan hubungan-hubungan hukum perdata belaka.

Kenyataan menunjukkan, beragam faktor penting sebagai penyebab lemahnya konsumen. Menurut hasil penelitian Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), faktor-faktor yang melemahkan konsumen adalah:⁵⁰

1. Masih rendahnya tingkat kesadaran konsumen akan haknya.
2. Belum terkondisinya masyarakat konsumen karena sebagai masyarakat belum tahu akan hak-hak dan kemana haknya disalurkan jika mendapatkan kesulitan atau kekurangan dari standar barang atau jasa yang sewajarnya.
3. Belum terkondisinya masyarakat konsumen menjadi masyarakat yang mempunyai kemauan menuntut hak-haknya.

⁵⁰ N.H.T. Siahaan, *op.cit.*, hlm. 42.

4. Proses peradilan yang ruwet dan waktu yang berkepanjangan.
5. Posisi konsumen yang lemah.

Kalau diamati dalam pola sosial yang terjadi, faktor-faktor tersebut di atas dapat ditambahkan dalam wujud berikut ini:

1. Politik pembangunan di Negara kita lebih meleluaskan pelaku usaha, berupa melonggarkan norma-norma hukum dalam penerapan dan pentaatan hukum konsumen.
2. Tidak konsistennya badan peradilan atas putusan-putusannya, dimana kerap terjadi perbedaan putusan-putusan pengadilan dalam kasus-kasus yang serupa.⁵¹
3. Sistem hukum kita masih belum banyak menjamah dan merumuskan kebijakan untuk melindungi konsumen.
4. Tarik-menarik berbagai kepentingan di antara para pelaku ekonomi yang bukan konsumen, pihak mana memiliki akses kuat dalam pelbagai hal ini, tidak terkecuali kepada pengambil keputusan. Figur ini secara sosiologis berada di luar jangkauan hukum.⁵²

Senada dengan faktor-faktor tersebut di atas, baik dari hasil penelitian Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), maupun PBB, termasuk The International Organization of Consumer's Union (IOCU) dapat disimpulkan, bahwa para konsumen enggan menggunakan sarana penegakan hukum dan institusi peradilan dalam mempertahankan kepentingannya karena tidak mudahnya menggunakan sarana hukum serta tingginya biaya berperkara di pengadilan.

Dalam kaitan ini, suatu pengamatan khusus yang dilakukan oleh penulis, baik terhadap para konsumen maupun pelaku usaha, menghasilkan suatu kesimpulan bahwa umumnya konsumen belum mengerti tentang apa yang menjadi haknya dan bagaimana haknya dijamin dalam peraturan perundang-

⁵¹ Jusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen*, Penerbit PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 9.

⁵² Jusuf Shofie, *Ibid.*

undangan. Demikian pula, di kalangan pelaku usaha belum memahami adanya larangan terhadap perbuatan dan kebiasaan para pelaku usaha, khususnya terhadap pencantuman tentang klausul baku di dalam transaksi antara pelaku usaha dengan konsumen.

Piranti hukum yang melindungi pembeli/konsumen satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel diantaranya termuat dalam *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999, yang mulai berlaku 1 (satu) tahun sejak di undangkan dan lebih dikenal dengan UUPK. Perlindungan konsumen itu sendiri adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen yang dalam hal ini adalah pembeli satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel. Secara umum, salah satu hak dasar yang dimiliki oleh konsumen yang diakui oleh internasional, adalah hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa (*the right to be informed*), dan hak konsumen tersebut merupakan kewajiban bagi para pelaku usaha sesuai dengan yang telah diatur dalam UUPK. Hak tersebut diatur dalam pasal 4 huruf c UUPK,⁵³ juncto pasal 7 huruf b UUPK, yang artinya setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar dan jelas agar konsumen tidak mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang/jasa yang ditawarkan oleh penjual. Informasi itu dapat disampaikan oleh penjual dengan berbagai cara seperti secara lisan kepada konsumen, ataupun melalui berbagai iklan diberbagai media.⁵⁴ Seringkali calon pembeli satuan unit apartemen khususnya pembeli/konsumen satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, yang memiliki fasilitas seperti layaknya sebuah hotel, pada saat memesan, hanya menanyakan apa yang ada dalam brosur, seperti lokasi,

⁵³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3281, Ps. 4 huruf (c).

⁵⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet. 3, (Jakarta : Penerbit PT Grasindo, 2006), hlm.24.

spesifikasi, atau hanya menanyakan harga jual dan diskon. Jarang sekali menanyakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian, yang mungkin karena memang belum diperlihatkan oleh *developer* kepada calon pembeli satuan unit kondominium hotel tersebut. Padahal sebetulnya adalah hak dari calon pembeli/konsumen satuan unit kondominium hotel untuk mengetahui segala informasi mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi dirinya dan bagi pihak *developer* selaku penjual, termasuk segala perizinan yang telah diperoleh pihak *developer* yang berkaitan sebelum membayar atau menandatangani surat pesanan. Paling tidak minimal untuk sekedar mengetahui sudah sejauh apa syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh pihak *developer* dalam rangka pembangunan kondominium hotel tersebut sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memutuskan untuk membeli satuan-satuan unitnya. Dalam surat pesanan tersebut ada klausula bahwa bila konsumen tidak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sesuai jadwal, maka uang pesanan (*booking fee*) akan hilang/hangus. Padahal ketika menjelaskan pada saat *launching*, *developer* atau agen pemasarannya tidak pernah menginformasikan untuk memperlihatkan *draft* atau format surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang sebenarnya *draft* atau format Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut bukan merupakan suatu format perjanjian standar yang tidak dapat diutak-utik, melainkan asas perikatan kita adalah terbuka dan bebas, yaitu para pihak bebas menentukan isi atau materi yang diperjanjikan bersama-sama, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁵⁵

Selain mengenai hak pembeli/konsumen satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel untuk mendapatkan informasi yang jelas, benar dan jujur dari *developer*, pasal 9 UUPK, mengatakan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang

⁵⁵ Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, (Jakarta : Penerbit Minerva Athena Pressindo, 2008), hlm.53.

dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung resiko tanpa keterangan yang lengkap dan dilarang menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti⁵⁶ sehingga dalam hal ini, tentunya *developer* kondominium hotel seharusnya tidak boleh menawarkan satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel melalui promosi secara berlebih-lebihan yang seolah-olah tidak ada resiko dan mengandung janji yang belum pasti sementara penghasilan yang akan didapat ataupun diperoleh belum dapat diketahui secara pasti, yaitu berapa persen keuntungan yang mana *developer* berjanji untuk membayarkan, ataupun berapa persen *profit sharing* yang akan dihasilkan dari kondominium hotel yang akan dikelola oleh pihak *developer* itu sendiri, di mana tidak akan ada yang tahu sejauh mana kejujuran ataupun transparansi dari pihak *developer* terhadap pemasukan keuangan ataupun penghasilan sewa yang diperoleh dari satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel itu per tahunnya. Hal-hal tersebut tentunya dapat dianggap bertentangan dengan UUPK yang melarang pelaku usaha untuk mengobral janji-janji yang sifatnya belum pasti.

Dalam UUPK terdapat lagi satu pasal yang jelas-jelas melindungi pembeli/konsumen satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel yakni dalam pasal 16 huruf (a) dan (b), yang berbunyi :

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.⁵⁷

⁵⁶ Indonesia, *op. cit.*, Ps. 9 huruf (j) dan (k).

⁵⁷ Indonesia, *Ibid.*, Ps.16 huruf (a) dan (b).

2.2. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum

2.2.1. Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel (*Condotel*)

Uraian ini fokus kepada obyeknya, yaitu cara pemilikan satuan rumah susun. Adapun untuk menjawab atau menjelaskan pokok permasalahan tersebut, akan diawali dengan analisis menggunakan peraturan perundang-undangan tentang rumah susun (Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun). Selain itu juga akan diberikan analisis dari perspektif hukum perlindungan konsumen (Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat).

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun adalah dengan adanya *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*, atau yang sering disebut juga UURS, yang telah diatur lebih lanjut dalam *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* yang telah diundangkan pada tanggal 26 April 1988.

Definisi atau pengertian Rumah Susun menurut pasal 1 ayat (1) UURS berbunyi sebagai berikut :

“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 satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁵⁸

⁵⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985, LN No. 7 tahun 1988, TLN No. 3372, Ps. 1 ayat (1).

Dengan melihat dari permasalahan tersebut di atas, yaitu mengenai unsur perlindungan hukum terhadap konsumen dalam suatu kontrak jual beli unit satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, maka pertama-tama dapat ditelaah salah satu pasal dalam UURS yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu dalam pasal 18 UURS yang mengatakan bahwa “satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”⁵⁹ Dengan kata lain para *developer* tidak diperbolehkan untuk menjual satuan-satuan rumah susunnya sebelum mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah setempat yang mana izin layak huni tersebut baru bisa di peroleh bilamana pembangunan rumah susun tersebut telah selesai secara keseluruhan sehingga dengan adanya pasal tersebut dalam UURS, membatasi ruang gerak dari para *developer* rumah susun untuk menjual satuan-satuan rumah susunnya sebelum pembangunannya terlaksana hingga selesai. Apalagi dengan adanya sanksi pidana bagi para *developer* yang melanggar ketentuan pasal 18 ayat (1) tersebut, dimana sanksi itu diatur juga dalam pasal 21 UURS, yang menyebutkan barang siapa yang dengan sengaja melanggar ketentuan pasal 6, pasal 17 ayat (2) dan pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).⁶⁰ UURS sudah secara tegas mengatur bahwa untuk memberi perlindungan kepada para pembeli satuan rumah susun baik itu dalam segi keamanan dan kenyamanan maupun dalam segi kepastian akan terlaksananya pembangunan rumah susun tersebut, maka rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat di jual untuk di huni setelah mendapat izin layak huni dari instansi yang berwenang. Izin layak huni wajib di ajukan oleh pihak *developer* kepada Pemerintah Daerah setempat setelah menyelesaikan pembangunannya dan Pemerintah Daerah setempat akan memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai

⁵⁹ Indonesia, *Ibid.*, Ps. 18 ayat (1).

⁶⁰ Indonesia, *Ibid.*, Ps. 21 ayat (1).

dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diberikan, maksudnya adalah apakah rumah susun yang telah selesai dibangun itu telah memenuhi persyaratan teknisnya sehingga layak untuk di huni setiap satuan-satuan rumah susunnya.

Berkaitan dengan kapan satuan rumah susun tersebut dapat dijual serta bagaimana cara penjualannya, maka selanjutnya penulis memperhatikan ketentuan dalam pasal 10 UURS, yang mengatakan bahwa :

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Adapun dalam proses pelaksanaan sertifikasi rumah susun yang dapat dilihat secara berurutan sesuai dengan ketentuan pasal-pasal di dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai Izin Layak Huni dalam pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988, dimana secara garis besar mengandung pengertian bahwa pihak *developer* wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya.⁶¹ Yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Pemisahan yang dibuat oleh pihak *developer* dan disahkan oleh Pemerintah Daerah,⁶² sehingga dapat dilakukan sertifikasi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama *developer*, untuk kemudian dipindahkan hak kepemilikannya melalui Jual Beli Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang dimaksud di dalam pasal 10 ayat (2) UURS diatas.

⁶¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun*, PP No. 4 tahun 1988, Ps. 35 ayat (1).

⁶² Indonesia, *Ibid.*, Ps. 35 ayat (1).

Berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UURS tersebut, para *developer* pembangunan rumah susun diharuskan untuk menyelesaikan pembangunan rumah susunnya hingga selesai dan baru setelah itu, satuan-satuannya dapat di tawarkan untuk dijual kepada masyarakat yang berminat, yang tentunya hal tersebut akan cukup memberatkan pihak *developer* bila dilihat dari segi bisnis dan ekonomi dimana *developer* tidak bisa mendapatkan kepastian pasar, dan tidak dapat memudahkan *developer* untuk mendapatkan dana awal untuk pembangunan yang mungkin dapat meletakkan *developer* dalam posisi yang kurang menguntungkan. Sedangkan bagi konsumen sendiri, bila satuan rumah susun di beli oleh konsumen setelah pembangunan rumah susunnya selesai, harga yang ditawarkan tentunya sudah akan menjadi lebih mahal karena harga properti di Indonesia yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga dengan pertimbangan-pertimbangan ekonomi yang seperti demikian, maka Pemerintah melalui Menteri Negara Perumahan Rakyat yang pada waktu itu di jabat oleh Insinyur Akbar Tandjung, mengeluarkan *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun* pada tanggal 17 November 1994 yang memberikan keleluasaan kepada para *developer* pembangunan rumah susun sehingga dapat menjual satuan-satuan rumah susunnya kepada masyarakat walaupun pembangunannya belum selesai dilaksanakan bahkan dengan adanya SK. MENPERA tersebut memungkinkan penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa hal tersebut dapat dilakukan dengan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli. Dalam latar belakan SK. MENPERA tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UURS, adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi pihak *developer* itu sendiri guna

memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar dan untuk pembeli atau konsumen, agar harga jualnya lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka. Langkah-langkah tersebut menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.⁶³

Setiap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun yang dibuat, tentunya harus mengikuti pedoman tentang perikatan jual beli yang telah diatur dalam SK. MENPERA tersebut dengan tujuan untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman (*developer*) serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait. Namun dalam prakteknya, banyak *developer* yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak mengikuti pedoman yang telah diatur dalam SK. MENPERA tersebut, sehingga tidak menjunjung tinggi keadilan di kedua belah pihak, dimana isinya selalu berat sebelah yaitu terlalu menguntungkan pihak *developer* dan tidak mengatur hak dan kewajiban yang seimbang antara penjual dan pembeli.

Penjualan satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai *condotel* yang dibahas dalam tesis ini melaksanakan jual beli secara pesan lebih dahulu yang dituangkan dalam suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Jual beli tanah yang di tuangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan antara *developer* dan pembeli satuan rumah susun dapat dikatakan bahwa jual beli yang demikian dianggap menganut sistem jual beli yang diatur dalam pasal 1458 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Indonesia bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika sejak tercapainya kata sepakat, meskipun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dengan adanya perjanjian jual beli pendahuluan yang tertuang dalam surat

⁶³ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 57.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka hal tersebut sebenarnya hanya merupakan ikatan moral antara penjual dan pembeli, yang diikuti dengan realisasi pembayaran sejumlah uang sebagai tanda jadi, namun dalam hal ini hak kepemilikannya belum beralih karena belum ada penyerahan secara yuridis, dimana penyerahan secara yuridisnya atau pemindahan haknya akan dilakukan di hadapan PPAT setelah pembangunan rumah susun tersebut selesai dan bersertipikat, sehingga dengan demikian dapat dianggap bahwa unsur-unsur dalam jual beli menurut hukum tanah nasional tetap terpenuhi.

Maka dengan maraknya tata cara penjualan dengan secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) tersebut, dimana penulis melampirkan salah satu contoh Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai Kondominium Hotel, dengan inisial “P” yang secara garis besarnya memuat hal-hal dan akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Objek Perjanjian (spesifikasi dan lokasi satuan unit rumah susun / *condotel* yang di beli) sebagaimana telah diuraikan dalam denah yang dilampirkan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut.
2. Harga jual beli atas satuan unit *condotel* yang dibeli dan tata cara pembayarannya.
3. Tanggal pemesanan, tanggal penandatanganan PPJB, dan tanggal penyelesaian pembangunan yang dijanjikan oleh *developer* kepada pembeli.
4. Biaya Pemeliharaan yang tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi satuan unit *condotel*.
5. Dalam hal terdapat kelebihan luas dalam objek perjanjian, dimana terdapat kelebihan luas sebanyak maksimal 17,5% ; kelebihan sebanyak lebih dari 17,5% ; serta kekurangan luas sebanyak lebih dari 17,5% ; terdapat hak dan kewajiban antara pihak *developer* dan pihak pembeli.

6. Sanksi-sanksi dan denda-denda yang harus dibayar oleh pihak pembeli apabila lalai atau terlambat melakukan pembayaran.
7. Mengenai hal-hal lain antara lain yaitu mengenai kelalaian–kelalaian para pihak yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga teguran juru sita, somasi, dan surat-surat lainnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak diperlukan lagi dan mengenai hal-hal lain yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan dituangkan dalam *addendum* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
8. Janji dari pihak *developer* untuk melaksanakan pembangunan atas satuan unit *condotel* menurut gambar denah dan spesifikasi, dimana gambar denah dan spesifikasi yang tercantum dalam brosur ataupun dalam perjanjian ini dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pembeli.
9. Tanggung jawab pihak *developer* terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi satuan unit *condotel* selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima unit.
10. Pihak pembeli wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dan diberlakukan oleh pihak *developer* atau pengelola, dengan memberikan wewenang dan kuasa dengan hak substitusi kepada *developer* untuk melaksanakan PPJB, Perjanjian Pengelolaan, Sewa-Menyewa dan Menyewakan satuan unit *condotel*, menjalankan hak-hak pembeli sebagai Anggota Perhimpunan Penghuni, dan lebih khusus lagi dengan memberikan hak suaranya.
11. Jaminan dari *developer* bahwa satuan rumah susun tersebut tidak dikenakan suatu sitaan dan benar adalah miliknya/haknya *developer* dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh *developer* dan pembeli tidak

akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

12. Pengalihan hak atas satuan unit *condotel* sebelum penandatanganan akta jual belinya dihadapan PPAT yang dilakukan oleh pembeli kepada pihak ketiga, harus dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pihak *developer*, dengan biaya-biaya yang harus dilunasi oleh pihak pembeli.
13. Pembatalan yang dapat dilakukan sepihak oleh pihak *developer* apabila pembeli melakukan kelalaian, di antara nya dalam hal pembayaran, dan lain sebagainya.
14. Mengenai pajak bumi dan bangunan terhitung sejak diserahkannya satuan unit *condotel* tersebut dari *developer* kepada pembeli merupakan tanggung jawab pembeli yang akan dibayarkan langsung oleh pembeli.
15. Syarat-syarat penandatanganan akta jual beli dahadapan PPAT yakni sebelum penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, pembeli harus telah melunasi semua kewajiban pembayaran yang telah ditentukan berserta denda-denda, serta biaya administarsi dan biaya-biaya lainnya yang terutang kepada pihak *developer*.
16. Mengenai pengelolaan dan perhimpunan penghuni rumah susun dimana dengan ini pembeli menunjuk pihak *developer* untuk menjadi pengelola sementara sampai terbentuknya perhimpunan penghuni rumah susun.
17. Mengenai keadaan memaksa (*force majeure*), yang dimaksud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya kewajiban yang mana keadaan tersebut di luar kekuasaan para pihak, yakni antara lain gempa bumi, huru-hara, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan masal, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun lainnya.

18. Mengenai korespondensi (surat-menyurat) dan bilamana terjadi perubahan alamat oleh salah satu pihak.
19. Bilamana terjadi salah satu dari keadaan-keadaan tersebut di atas, maka kedua belah pihak dengan itikad baik akan membicarakannya secara musyawarah. Bila secara musyawarah tidak tercapai maka kedua belah pihak akan menyelesaikan dengan cara tim, dan jika secara tim juga tidak dapat tercapai, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan dan memilih domisili hukum pada kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

Adapun melihat dari isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara garis besarnya di atas dapat disimpulkan bahwa Setiap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun yang dibuat, tentunya harus mengikuti pedoman tentang perikatan jual beli yang telah diatur dalam SK. MENPERA tersebut dengan tujuan untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman (*developer*) serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait. Namun dalam prakteknya, banyak *developer* yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak mengikuti pedoman yang telah diatur dalam SK. MENPERA tersebut, sehingga tidak menjunjung tinggi keadilan di kedua belah pihak, dimana isinya selalu berat sebelah yaitu terlalu menguntungkan pihak *developer* dan tidak mengatur hak dan kewajiban yang seimbang antara penjual dan pembeli.

Dapat terlihat bahwa terdapat beberapa klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas, di antaranya adalah mengenai biaya pemeliharaan yang tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi satuan unit *condotel*. Pada umumnya unit satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai *condotel* adalah merupakan suatu kamar yang disewakan oleh pihak *developer* ataupun pengelola selayaknya sebuah kamar hotel. Pada praktek yang sering terjadi adalah

dimana disampaikan sebelumnya oleh pihak *developer* dalam suatu acara promosi yang dijalankan, mengenai hal jaminan pengoperasian unit *condotel* tersebut, dimana segala kerusakan yang terjadi atas segala akibat pengoperasian satuan unit *condotel* itu merupakan tanggung jawab dan biaya yang akan ditanggung oleh pihak *developer* sebagai pengelola ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh pengelola sebagai operator hotel. Jelas terdapat perbedaan dari janji yang diberikan oleh *developer* dengan realisasi yang dituangkan dalam PPJB tersebut.

Dalam hal terdapat kelebihan luas dalam objek perjanjian, dimana terdapat kelebihan luas sebanyak maksimal 17,5% ; kelebihan sebanyak lebih dari 17,5% ; serta kekurangan luas sebanyak lebih dari 17,5% ; terdapat hak dan kewajiban antara pihak *developer* dan pihak pembeli. Ketentuan dalam salah satu pasal PPJB yang dilampirkan dalam tesis ini memuat mengenai ketidakadilan yang dapat menimbulkan kecurangan dari pihak *developer* di kemudian hari. Dikarenakan perbedaan luas yang mengakibatkan kelebihan luas sebanyak lebih dari 17,5% (tujuh belas koma lima persen) maka pihak pembeli diwajibkan membayar kepada *developer* atas kelebihan luas tersebut sebesar prosentase kelebihan luas sebenarnya yang dikurangi dengan 17,5% dikalikan dengan harga pengikatan. Dikarenakan juga tercantum dalam klausula berikutnya yaitu janji dari pihak *developer* untuk melaksanakan pembangunan atas satuan unit *condotel* menurut gambar denah dan spesifikasi, dimana gambar denah dan spesifikasi yang tercantum dalam brosur ataupun dalam perjanjian dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pembeli, dalam keadaan demikian maka pihak *developer* dapat mengubah denah dan spesifikasi yang telah diperjanjikan secara sepihak, dan mengakibatkan kerugian pihak pembeli untuk membayar kepadanya.

Dalam klausula yang menyatakan bahwa pihak pembeli wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dan diberlakukan oleh pihak *developer* atau pengelola, dengan memberikan wewenang dan kuasa dengan hak substitusi

kepada *developer* untuk melaksanakan PPJB, Perjanjian Pengelolaan, Sewa-Menyewa dan Menyewakan satuan unit *condotel*, menjalankan hak-hak pembeli sebagai Anggota Perhimpunan Penghuni, dan lebih khusus lagi dengan memberikan hak suaranya, dengan menandatangani PPJB dimaksud maka pihak pembeli sama halnya dengan menyetujui bahwa ia tidak mempunyai hak apapun terhadap satuan unit *condotel* yang dimilikinya, termasuk pada keanggotaannya sebagai anggota Perhimpunan Penghuni, rapat-rapat yang dijalankan dalam rangka pengambilan keputusan pelaksanaan PPJB, Perjanjian Pengelolaan, Sewa-Menyewa dan Menyewakan satuan unit *condotel* yang dimilikinya tersebut, dengan telah mengikatkaannya diri dan tidak dapat dicabut kembali.

Sedangkan dalam hal pembatalan yang dapat dilakukan pembatalan secara sepihak oleh pihak *developer* dikarenakan kelalaian dari pihak pembeli, di antaranya kelalaian melakukan pembayaran, dimana seluruh pembayaran yang telah diterima oleh pihak *developer* telah menjadi hak dan milik *developer* dan pihak pembeli tidak dapat menuntut kembali seluruh ataupun sebagian pembayaran tersebut. Tidak dicantumkan adanya pengecualian akan hal-hal tidak terduga yang dapat menimpa pihak pembeli, bagaimanakah halnya apabila pihak pembeli mengalami *force majeure* seperti contohnya bencana alam, ataupun musibah sakit dan atau kecelakaan yang mengakibatkan dirinya melakukan kelalaian dalam perjanjian. Hal pembatalan ini jelas dapat merugikan pihak pembeli karena tidak memiliki hak untuk menuntut kembali sebagian ataupun sebagian pembayaran yang telah dilakukannya, yang merupakan bagian dari hak pihak pembeli juga.

Jadi, dari apa yang diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu pemasaran atau penjualan satuan unit *condotel* dengan perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) yang dalam hal ini dituangkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat dilakukan menurut sistem hukum yang berlaku di Indonesia, asalkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

yang dibuat dan ditandatangani antara pihak *developer* dan para pembelinya tidak boleh dijadikan dasar bagi pemindahan hak atas satuan unit rumah susun dari penjual kepada pembeli, yang baru akan terjadi pada saat penandatanganan akta jual belinya di hadapan PPAT setelah rumah susun yang bersangkutan telah selesai dibangun dan bersertifikat. Adanya pembayaran sejumlah uang atas harga satuan rumah susun yang dilakukan sebelum atau pada saat penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), menjadikan posisi pihak pembeli sebagai konsumen memiliki risiko yang tinggi, oleh sebab itu, untuk memperkecil kemungkinan terjadinya kerugian materiil, maka sebaiknya harga atas satuan rumah susun yang telah dipesan melalui perjanjian jual beli pendahuluan yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jangan dilunasi terlebih dahulu sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual belinya di hadapan PPAT yang diikuti dengan penyerahan yuridisnya, karena dalam keadaan demikian jual belinya belum terjadi sehingga dapat dikatakan bahwa pemindahan haknya juga belum terjadi.

Mengenai pengaturan dalam SK. MENPERA yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat, hanya mengatur mengenai pedoman perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, sehingga yang diatur dalam SK. MENPERA tersebut hanyalah mengenai hal-hal apa saja yang patut diperjanjikan dalam rangka melindungi kepentingan konsumen agar terhindar dari ingkar janji para pihak yang terkait. Jadi dalam hal ini SK. MENPERA tersebut mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu “perjanjian jual beli pendahuluan”, bukan mengatur mengenai pelaksanaan “jual belinya”, sehingga hal itu berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 18 ayat (1) UURS, yang menyebutkan bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjual belikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah setempat dan bersertifikat, sehingga dapat diartikan bahwa jual beli yang terkandung dalam pasal 18 ayat (1) tersebut adalah “pelaksanaan jual beli” sebagaimana yang

dimaksud dalam hukum tanah nasional. Dengan demikian, apa yang diatur dalam SK. MENPERA dan apa yang diatur pasal 18 ayat (1) UURS, merupakan dua ketentuan dengan substansi yang berbeda, sehingga dua ketentuan tersebut tidak dapat dikatakan saling berbenturan.

Sebagaimana alur dari prinsip jual beli tanah menurut hukum adat yang menjadi dasar hukum tanah nasional, walaupun pembeli/konsumen satuan unit *condotel* telah melunasi harga yang telah disepakati oleh *developer* dan pembeli/konsumen serta telah ditandatanganinya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), belumlah menjadi bukti tentang terjadinya jual beli atas satuan rumah susun dari *developer* kepada pembeli/konsumen satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai *condominium hotel* tersebut.

Piranti hukum yang melindungi pembeli/konsumen satuan unit *condotel* diantaranya termuat dalam *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999, yang mulai berlaku 1 (satu) tahun sejak di undangkan dan lebih dikenal dengan UUPK. Perlindungan konsumen itu sendiri adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen yang dalam hal ini adalah pembeli satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel. Secara umum, salah satu hak dasar yang dimiliki oleh konsumen yang diakui oleh internasional, adalah hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa (*the right to be informed*), dan hak konsumen tersebut merupakan kewajiban bagi para pelaku usaha sesuai dengan yang telah diatur dalam UUPK. Hak tersebut diatur dalam pasal 4 huruf c UUPK,⁶⁴ juncto pasal 7 huruf b UUPK, yang artinya setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar dan jelas agar konsumen tidak mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang/jasa yang ditawarkan oleh penjual. Informasi itu dapat disampaikan oleh penjual

⁶⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3281, Ps. 4 huruf (c).

dengan berbagai cara seperti secara lisan kepada konsumen, ataupun melalui berbagai iklan di berbagai media.⁶⁵

Seringkali calon pembeli satuan unit rumah susun khususnya pembeli/konsumen satuan unit *condotel*, pada saat memesan, hanya menanyakan apa yang ada dalam brosur, seperti lokasi, spesifikasi, atau hanya menanyakan harga jual dan diskon. Jarang sekali menanyakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian, yang mungkin karena memang belum diperlihatkan oleh *developer* kepada calon pembeli satuan unit *condotel*. Padahal sebetulnya adalah hak dari calon pembeli/konsumen satuan unit *condotel* untuk mengetahui segala informasi mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi dirinya dan bagi pihak *developer* selaku penjual, termasuk segala perizinan yang telah diperoleh pihak *developer* yang berkaitan dengan proyek pembangunan *condotel*, perjanjian pengelolaan, perjanjian sewa-menyewa dan menyewakan sebelum membayar atau menandatangani surat pesanan. Paling tidak untuk sekedar mengetahui sudah sejauh apa syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh pihak *developer* dalam rangka pembangunan dan rencana pengelolaan *condotel* tersebut sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memutuskan untuk membeli satuan-satuan unitnya. Dalam surat pesanan tersebut ada klausula bahwa bila konsumen tidak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sesuai jadwal, maka uang pesanan (*booking fee*) akan hilang/hangus. Padahal ketika menjelaskan pada saat *launching*, *developer* atau agen pemasarannya tidak pernah menginformasikan untuk memperlihatkan *draft* atau format surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang sebenarnya *draft* atau format Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut bukan merupakan suatu format perjanjian standar yang tidak dapat diutak-utik, melainkan asas perikatan kita adalah terbuka dan bebas, yaitu para pihak bebas menentukan isi atau materi yang diperjanjikan bersama-sama, asal

⁶⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet. 3, (Jakarta : Penerbit PT Grasindo, 2006), hlm.24.

saja tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁶⁶

Selain mengenai hak pembeli/konsumen satuan unit *condotel* untuk mendapatkan informasi yang jelas, benar dan jujur dari *developer*, pasal 9 UUPK, mengatakan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung resiko tanpa keterangan yang lengkap dan dilarang menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti⁶⁷ sehingga dalam hal ini, tentunya *developer condotel* seharusnya tidak boleh menawarkan satuan-satuan unit *condotel* melalui promosi secara berlebih-lebihan yang seolah-olah tidak ada resiko dan mengandung janji yang belum pasti sementara penerbitan sertipikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun serta penandatanganan akta jual beli nya dihadapan PPAT sebagai bukti pemindahan hak atas satuan rumah susun belum dapat dipastikan waktunya, bahkan pada saat dipasarkan, tidak tertutup kemungkinan apabila izin mendirikan bangunannya yang menjadi syarat administratif untuk melaksanakan pembangunan *condotel* belum pun diketahui dengan pasti kapan dapat diperolehnya dan di lain sisi, *developer condotel* dalam melakukan promosi, telah mengobral janji-janji yang menggiurkan sebagaimana yang sering dilakukan oleh para *developer-developer* lain pada umumnya dalam mempromosikan properti yang dipasarkannya, yang mana janji-janji yang dilontarkan sebelumnya cenderung bertolak belakang dengan kenyataannya dikemudian hari. Hal-hal tersebut tentunya dapat dianggap bertentangan dengan UUPK yang melarang pelaku usaha untuk mengobral janji-janji yang sifatnya belum pasti.

⁶⁶ Erwin Kallo, *op. cit.*, hlm.53.

⁶⁷ Indonesia, *op. cit.*, Ps. 9 huruf (j) dan (k).

Dalam UUPK terdapat lagi satu pasal yang jelas-jelas melindungi pembeli/konsumen satuan unit *condotel* yakni dalam pasal 16 huruf (a) dan (b), yang berbunyi :

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.⁶⁸

Selain UUPK, bila dilihat dari isi perjanjian yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak *developer* pembangunan *condotel* dan para pembeli/konsumen, maka perlindungan hukum terhadap pembeli/konsumen satuan-satuan unit *condotel* juga terdapat dalam pasal 1239 *Kitab undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)* yang telah mengatur mengenai wanprestasi atau cidera janji dimana pihak yang melakukan ingkar janji atas apa yang telah menjadi kewajibannya, wajib untuk memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan demikian, surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara PT. “P” selaku *developer condotel* dengan pembeli/konsumen yang memperjanjikan jual beli satuan unit *condotel* secara pesan lebih dahulu, dimana penyerahan satuan-satuan unitnya akan dilaksanakan oleh *developer* dalam waktu tertentu sebagaimana yang telah diperjanjikan, selain harus mengikat mengenai segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kebiasaan atau kepatutan harus juga tunduk kepada ketentuan *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen* maupun ketentuan yang dimaksud dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, sehingga pelanggaran atas ketentuan dalam undang-undang dapat menjadi dasar untuk diajukan tuntutan bagi yang pihak yang melanggarnya.

⁶⁸ Indonesia, *Ibid.*, Ps.16 huruf (a) dan (b).

2.2.2. Permasalahan Yang Timbul Dalam Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diketahui bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawab untuk itu.⁶⁹

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.

Sedangkan yang menjadi anggota perhimpunan penghuni tersebut adalah subyek yang memiliki atau memakai atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni. Keanggotaan ini diwakili oleh kepala keluarga dan mulai berlaku sejak tercatat dalam daftar penghuni dan/atau telah berdomisili di satuan rumah susun yang dikuasainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁷⁰

Kedaulatan perhimpunan berada di tangan para anggota perhimpunan berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya. Adapun hak suara anggota perhimpunan terdiri dari :

- a. Hak suara Penghunian, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas bersama, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran

⁶⁹ Arie S. Hutagalung, *loc. cit.*, hlm.76.

⁷⁰ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.78.

terhadap hak bersama seperti Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap anggota perhimpunan diwakilli oleh satu suara;

- b. Hak suara Pengelolaan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun;
- c. Hak suara Pemilikan, yaitu hak suara anggota perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional setiap satuan rumah susun.

Untuk pengelolaan rumah susun, dilakukan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni yang berbentuk badan hukum dan professional, yang harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan. Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan :⁷¹

1. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan professional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
2. Jika badan pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara professional dapat mengganti badan pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih professional;

⁷¹ Arie S. Hutagalung, *Ibid.*, hlm.83-84.

3. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam Batas-Batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Tugas badan pengelola itu sendiri adalah :

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggungjawabkan kepada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban badan pengelola adalah :

1. Membuat tata tertib dan peraturan lain yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus perhimpunan penghuni;
2. Menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap penghuni.

Dalam hal satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel, dimana terdapat perbedaan antara “pemilik” unit *condominium hotel* dengan “penghuni” unit *condominium hotel*, dalam arti bahwa ruang lingkup pengertian penghuni itu lebih luas dibandingkan dengan pengertian pemilik, karena penghuni itu dapat juga merupakan dan/atau merangkap sebagai pemilik, atau bisa juga

sebagai penyewa unit *condominium hotel* tersebut, sedangkan pemilik belum tentu merupakan penghuni pada unit *condominium hotel* nya sendiri. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya tercantum bahwa pihak konsumen (pemilik) *condotel* menyetujui bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan dibentuk oleh badan pengelola (dalam hal ini pihak *developer* ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh pihak *developer* sebagai pengelola), baik itu untuk satuan unit *condotel* tersebut, maupun untuk keseluruhan keperluan milik bersama.

Dalam hal ini telah mulai terlihat, dimana dapat terjadi potensi konflik dimana terjadinya ketidakadilan dan/atau kecurangan yang dapat dilakukan oleh pihak *developer* ataupun badan pengelola *condominium hotel* (yang disebut sebagai operator) terhadap pemilik unit *condotel* dimaksud, dikarenakan telah terjadinya perpindahan kuasa secara penuh pada saat penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan memperhatikan hak dan kewajiban perhimpunan penghuni dan pihak badan pengelola yang telah diuraikan diatas, yang mengartikan bahwa pihak konsumen telah menyetujui segala hak dan kewajiban Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang juga dapat merupakan pihak *developer* dan/atau merangkap sebagai badan pengelola (operator yang ditunjuknya).

Selain daripada itu patut dipertanyakan pula apakah kontrak atau perjanjian yang terdapat di antara pihak *developer* dengan badan pengelola yang ditunjuk sebagai pihak operator (apabila ada) telah selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diperlukan transparansi mengenai Anggaran Dasar, dan/atau Anggaran Rumah Tangga, nominal biaya-biaya dalam penghunian, ataupun penyewaan, antara lain biaya pengelolaan, biaya sewa, biaya *service charge*, dan lain sebagainya yang dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dengan memperhatikan perlindungan hukum pemilik satuan unit *condotel* yang dalam hal ini masih merupakan pihak konsumen.

Sedangkan mengenai unit satuan *condotel* tersebut yang disewakan dan dioperasikan oleh pihak badan pengelola kepada penghuni (*tenant/users*), badan pengelola menetapkan harga sewa yang harus dibayarkan oleh penghuni *condotel*, untuk menggunakan seluruh perlengkapan yang terdapat pada setiap unit *condotel* yang disewanya, termasuk dan tidak terbatas juga pada segala fasilitas yang menjadi milik dan tanggung jawab bersama. Dimana juga terdapat sanksi-sanksi yang berlaku dalam tata tertib penghunian unit *condotel*, yang berlaku bagi seluruh penghuni *condotel* tersebut.

Hubungan antara penghuni atau penyewa (*tenant/users*) dalam hal *condotel* ini hampir tidak menyinggung pihak pemilik satuan unit *condotel* itu sendiri, dikarenakan satuan unit *condotel* dimaksud dioperasikan oleh pihak operator, dimana semua hal yang berkaitan dengan pengelolaan satuan-satuan unit *condotel* itu ditetapkan dan dijalankan oleh pihak operator secara mandiri, tanpa campur tangan dari pihak pemilik satuan unit *condotel* tersebut.

Dalam kehidupan nyata yang seringkali dijumpai oleh para pemilik unit *condotel* adalah terjadinya permasalahan yang timbul dalam penghunian dan pengelolaan rumah susun yang dioperasikan sebagai *condotel* tersebut yang dialami oleh salah satu pemilik unit nya, yaitu dimana si pemilik menerima keluhan dari pihak penyewa unitnya (penghuni) mengenai kerusakan *air conditioner (a.c)* dan kebocoran-kebocoran yang terdapat di dalam unit miliknya, padahal seharusnya pihak pemilik tidak menerima *complain* secara langsung yang dialami oleh penghuni tersebut, dan hal itu merupakan tanggung jawab pihak pengelola sepenuhnya, mengingat telah terjadinya kesepakatan di dalam penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Sewa-Menyewa dan Menyewakan, yang berisi bahwa pihak pemilik telah menyerahkan hak nya yaitu hak suaranya berdasarkan nilai pembagian proporsional unitnya, dan atas pengelolaan unit satuan rumah susun secara keseluruhan kepada pihak *developer* atau pengelola, dengan segala kerusakan bangunan termasuk *furnish* dan risiko

yang terjadi selama pengelolaan *condotel* tersebut adalah tanggung jawab pihak *developer* atau pihak lain yang ditunjuk oleh *developer* sebagai badan pengelola.⁷²

Adapun dalam hal penyerahan rumah susun secara yuridis (serah terima unit secara fisik) yang sempat terlambat tidak dijadikan masalah oleh pihak pemilik itu sendiri, dimana seharusnya pihak *developer* yang membayar biaya ganti rugi tidak menjalankan kewajibannya, dan seiring berjalannya waktu, terdapat kerugian-kerugian yang dialami oleh pemilik dikarenakan akibat dari keterlambatan tersebut adalah tidak berjalannya sistem pembayaran *rental guarantee* (garansi sewa) seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya, dengan perhitungan secara tersendiri yang pada umumnya berbeda antara pihak *developer* yang satu dengan pihak *developer* lainnya, termasuk dari *compliment* yang diberikan berupa gratis menginap selama sekian hari per tahun yang terus berjalan.⁷³

Pada penghuni selaku *tenant/users*, terdapat juga pelanggaran-pelanggaran tata tertib yang kurang ditegaskan sehingga terdapat kerancuan pada penggunaan fasilitas yang disediakan, seperti contohnya penggunaan fasilitas kolam renang (*swimming pool*) yang disediakan oleh pihak *developer* untuk digunakan secara bersama-sama bagi para penghuni ataupun pemiliknya, dengan tidak terciptanya *security check* (pengawasan keamanan) yang tinggi maka terjadilah penyalahgunaan fasilitas kolam renang tersebut, dimana pihak pengelola melakukan teguran kepada penghuni dikarenakan penghuni melebihi batas penggunaan fasilitas yang disediakan, dengan tata tertib yang disampaikan oleh pihak pengelola bahwa tidak diperbolehkan menggunakan fasilitas bersama melebihi jumlah 4 (empat) orang per satuan unit nya, padahal kesalahan tersebut bukan pada pihak penghuni (penyewa), melainkan dari pihak luar unit yang melanggar masuk tanpa ijin dan kurangnya pengawasan *security* yang melalaikan

⁷² Wawancara langsung penulis dengan S. F. (inisial), salah satu pemilik unit satuan rumah susun di Aston Rasuna Tower A, Jakarta, 29 Desember 2009.

⁷³ Wawancara langsung penulis dengan J. L. (inisial), salah satu pemilik unit satuan rumah susun di Aston Braga Lantai 6, Bandung, 22 Desember 2009.

kewajibannya, selain itu juga tidak tercantum peraturan tersebut dalam tata tertib penghunian di kawasan rumah susun ini, ujarnya.⁷⁴

Adanya kelalaian dari pihak pengelola dalam penghunian *condotel* juga dapat ditelaah lagi dengan terdapatnya kesalahan-kesalahan dalam hal penagihan ataupun pembayaran yang dilakukan oleh penghuni dalam masa huniannya (pemukaiannya), yaitu dilakukannya penagihan secara *double* (dua kali) dalam satu bulan untuk biaya pemakaian listrik, pemakaian air, dan biaya-biaya lain termasuk *maintenance fee* dan *sinking fund*, dimana apabila penghuni tidak teliti dalam melakukan pembayaran, maka pihak pengelola disini adalah pihak yang diuntungkan.⁷⁵

Lalu bagaimanakah solusi yang dapat dilakukan oleh para pemilik dan penghuni unit satuan rumah susun tersebut, dalam hal ini posisi pemilik/penghuni satuan unit *condotel* sebenarnya tidak demikian lemahnya jika pemilik/penghuni satuan unit *condotel* menyadari dan mau menegakkan hak-haknya, posisi mereka sebagai pemilik/penghuni malah sangat kuat.⁷⁶ Apalagi jikalau mau menggalang kekuatan sesama pembeli/konsumen, maka posisinya bisa semakin kuat. Hal ini dikarenakan pada umumnya perusahaan penyelenggara pembangunan (*developer*) khususnya *developer* rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel dalam hal ini, sangat tergantung pada konsumen. Sebab *developer* telah mengeluarkan biaya yang besar untuk perizinan, pembebasan tanah, pembangunan, pemasaran dan lain-lainnya.⁷⁷ Apalagi jika untuk semua keperluan tersebut *developer* menggunakan dana perbankan, maka biaya bunganya tentulah tidak sedikit. Dalam kondisi demikian, jika *developer* beritikad baik pada pemilik/penghuni dan pemilik/penghuni bereaksi keras, apalagi bersama-sama,

⁷⁴ Wawancara langsung penulis dengan M. T. (inisial), salah satu penghuni/penyewa unit satuan rumah susun di Aston Rasuna Tower A, Jakarta, 29 Desember 2009.

⁷⁵ *Ibid.*, Jakarta, 29 Desember 2009.

⁷⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No.7 tahun 1988, TLN No. 3372, Ps. 41,55 ayat (2), 58.

⁷⁷ Erwin Kallo, *op. cit.*, hlm.48.

maka hal ini jelas akan sangat merepotkan *developer* baik secara materiil maupun non materiil. Oleh sebab itu hal ini hendaknya menjadi pertimbangan bagi pemilik/penghuni untuk memperkuat posisi tawarnya.⁷⁸

Dengan melihat cara penyelesaian dari masalah tersebut di atas, maka menurut hemat peneliti, bahwa para pemilik/penghuni yang telah membeli satuan-satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel tersebut, seharusnya tetap berhak untuk tidak menandatangani *addendum* surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang isinya tentunya dapat dikatakan tetap merugikan pihak pemilik/penghuni secara materiil. Sehingga dengan demikian dalam hal apabila terjadi sengketa seharusnya para pemilik/penghuni dapat menggalang kekuatan sesama pemilik/penghuni yang dalam hal ini mempunyai kepentingan yang sama yaitu sebagai pihak yang dirugikan oleh pelaku usaha (*developer* ataupun pengelola) untuk mengajukan perkara tersebut secara bersama-sama melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sebagaimana telah diperjanjikan. Bila hal tersebut dilakukan secara bersama-sama oleh para pemilik/penghuni yang dapat dilakukan dengan menunjuk seseorang sebagai wakil bersama, maka diharapkan selain dapat lebih memperkuat apa yang dituntut (mengingat pihak yang dirugikan berjumlah lebih dari satu pihak), juga dapat lebih meringankan para pemilik/penghuni dalam hal biaya yang harus dikeluarkan untuk proses penyelesaian sengketa tersebut karena biaya dimaksud dapat dipikul secara bersama-sama apalagi biaya yang harus dikeluarkan dalam penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri sebenarnya tidak semahal biaya yang harus dikeluarkan bila hal tersebut dibiarkan terus berlanjut. Hal-hal yang demikian, tidak pernah terfikirkan oleh para pemilik/penghuni *condotel*, karena mayoritas dari mereka masih sangat awam dalam pengetahuannya mengenai perihal-perihal hukum di Indonesia. Di lain sisi, apabila pemilik/penghuni *condotel* memperkarakan permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam

⁷⁸ Erwin Kallo, *Ibid.*

penghunian dan pengelolaan *condotel* tersebut, maka tentunya hal itu diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para *developer-developer* lainnya yang khususnya bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel agar dalam melakukan kegiatan pembangunan dan pemasaran atas satuan rumah susun (*condotel*) yang dibangunnya, tidak bertindak berlebihan dalam melakukan promosi-promosinya dan lebih berhati-hati dalam melakukan penjualan satuan-satuan unitnya dengan tidak berspekulasi dengan melakukan jual beli yang hanya dituangkan dalam suatu kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

