



HAK PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN MELALUI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DI ATAS TANAH HAK MILIK

Ferdy Bagas Athallah^a, Talyta Putri Permata Sari^b, Amanda Dwi Cahyani Putri^c, Faristin Nabila Priwahyuni^d, Desya Lusiarni Purba^e, Al Fath Muhammad Azmi^f

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

e-mail: ferdybagassinaga@students.unnes.ac.id , talytaputri204@students.unnes.ac.id ,
amandaputri234@students.unnes.ac.id , bilafaristin@students.unnes.unnes.id ,
desyalsrnprb@students.unnes.ac.id , alfathmazmi@students.unnes.ac.id

Kata Kunci: Hak Kepemilikan Tanah; Satuan Rumah Susun; Perjanjian

Abstrak

Setiap warga negara Indonesia mempunyai hak mendasar untuk memiliki harta benda, termasuk urusan yang berkaitan dengan perumahan dan lingkungan yang sehat. Dalam bentuknya yang paling mendasar, hak kepemilikan bersama atas suatu kompleks bangunan merupakan hak eksklusif atas wilayah privat hingga ruang publik. Jenis kepemilikan ini paling sering disebut sebagai konsep strata title. Pengertian strata title menggabungkan kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama, namun tidak umum digunakan dalam kepemilikan tanah atau hunian pada kompleks perumahan horizontal. Strata title juga dapat ditemukan di kondominium, baik di masyarakat perkotaan maupun pedesaan. Metode hukum yuridis normatif, baik pendekatan kasus, pendekatan undang-undang, dan pendekatan konseptual, semuanya digunakan dalam penelitian ini. Berdasarkan temuan, pembangunan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan berpotensi meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan meningkatkan akses terhadap sumber daya ekonomi dan menurunkan angka sengketa pertanahan.

Keywords: *Land Ownership Rights; Apartment Units; Agreement*

Abstract

Every Indonesian citizen has the fundamental right to own property, including matters related to housing and a healthy environment. General rights of joint ownership of a building complex essentially consist of exclusive rights over private space to public space or what is commonly known as the concept of strata title. The concept of strata title combines joint and individual ownership, but does not include ownership of land or houses in horizontal housing complexes, both in urban and rural communities. This investigation uses normative juridical legal procedures, including methods based on oprach statutes, oprach cases, and conceptual approaches. Based on these findings, the construction of flats on Building Use Rights land has the potential to improve community welfare by increasing access to economic resources and reducing the risk of survival.

Submit : 23-11-2023

Review : 18-12-2023

Diterima : 23-01-2024



How to cite

Athallah, F. B., et.al., Hak Pemilikan Suatu Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Melalui Perjanjian Sewa Menyewa Di Atas Tanah Hak Milik, Volume 1, Issue 1.

Published by

Zhata Institut

A. Pendahuluan

Pemerintah Republik Indonesia telah menjadikan jaminan bahwa warga negaranya memiliki akses terhadap pangan, sandang, dan perumahan yang layak sebagai prioritas utama. Hal ini terlihat dari kegigihan negara dalam menegakkan berbagai peraturan dan perundang-undangan yang masing-masing mempunyai ketentuan dan jaminan tersendiri (Philipus & Djatmiati, 2005). Ketentuan konstitusi negara berikut ini: Disebutkan dalam kalimat pertama alinea pertama pasal 28H bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, dimanapun ia berada, serta berhak atas kehidupan yang baik dan sehat. lingkungan hidup.” Setiap orang di Indonesia berhak mendapatkan tempat tinggal yang aman dan tenteram, bebas dari polusi dan rasa tidak hormat.

Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk berperan sebagai fasilitator dalam memberikan dukungan dan kemudahan kepada masyarakat dalam rangka pelibatan masyarakat dalam bidang perumahan dan pengembangan kawasan permukiman, serta melakukan penelitian dan pengembangan. Selanjutnya penelitian dan pengembangan merupakan tugas Pemerintah dan pemerintah daerah. Selain itu, tugas pemerintah adalah melakukan pengkajian ilmu pengetahuan dan kemajuan teknologi.

Laju urbanisasi dan banyaknya tantangan sulit di wilayah perkotaan merupakan faktor yang berkontribusi terhadap hal ini. Meskipun terdapat peningkatan yang tidak biasa dalam jumlah lahan yang digunakan untuk pembangunan perumahan, permintaan akan perumahan di daerah perkotaan terus meningkat (Chandra, 2005). Karena kekurangan ini, harga properti di pusat kota meningkat pada tingkat yang mengkhawatirkan, akibatnya, Masyarakat yang berlatar belakang kelas menengah ke bawah dihimbau untuk mencari properti di lokasi pinggiran kota yang jaraknya cukup jauh dari tempat kerja mereka. Akibatnya, masyarakat menjadi lebih sulit mencapai tempat yang mereka tuju dan lebih sedikit barang yang dapat dihasilkan karena meningkatnya waktu perjalanan dan biaya transportasi. Hal ini juga menyebabkan tumbuhnya permukiman kumuh di wilayah metropolitan. Untuk mencegah terciptanya kawasan kumuh baru dan mendekatkan masyarakat berpendapatan rendah ke pusat kegiatan perkotaan, pembangunan hunian dilakukan secara vertikal dalam bentuk apartemen.

Pembangunan apartemen di pusat kota, yang terkenal dengan intensitas pembangunannya yang tinggi, diperkirakan akan meningkatkan penggunaan lahan dan menyediakan infrastruktur publik yang lebih efektif. Rumah susun adalah salah satu jenis bangunan bertingkat yang dibangun sedemikian rupa sehingga dipartisi menjadi beberapa komponen fungsional baik secara horizontal maupun vertikal. Rumah susun disebut juga apartemen. Salah satu bentuk kepemilikan properti dikenal sebagai kondominium, dan ini melibatkan kepemilikan bersama atas sebuah bangunan oleh banyak individu. “Kepemilikan bersama” adalah arti sebenarnya dari istilah “kondominium” (Ye et al., 2018). Dominium adalah keadaan bekerja sama dengan satu atau lebih individu lain untuk menjalankan kendali atas suatu properti (Mansyur, 2007). Sesuai dengan penafsiran ini, apartemen adalah terdiri dari komponen-komponen individual suatu bangunan yang telah menyatu menjadi satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara mandiri. Apartemen dapat dimiliki sendiri oleh satu orang atau oleh pasangan.

Cara pembagian tanah dan bangunan menjadi satuan-satuan yang mempunyai kemampuan untuk dimanfaatkan sebagai pemukiman atau tempat tinggal disebut dengan strata title. Unit-unit ini, yang disebut juga dengan plot, masing-masing mempunyai kemampuan untuk dikelola secara mandiri satu per satu. Pengetahuan seseorang tentang keberadaan tanah, serta produk-produk dan komponen-komponen yang membentuk properti (ciri-ciri umum), tidak bergantung pada kepemilikannya atas tanah. Akibatnya, kepemilikan properti strata dapat melibatkan kepemilikan bersama atau kepemilikan individu/pribadi (Sidharta, 2006). Jika menyangkut kepemilikan tanah di wilayah horizontal, seperti pengembangan real estate atau komunitas perkotaan atau pedesaan lainnya, hal ini adalah sesuatu yang tidak dipahami. Dalam kebanyakan kasus, tata letak, kerangka, dan praktik bangunan kondominium, rumah susun, dan rumah susun, serta bentuk properti lainnya dengan hak strata, semuanya sama. Secara khusus, kategori perumahan hunian vertikal yang meliputi bangunan apartemen, rumah susun, kondominium, dan strata title, memuat saham-saham yang dimiliki secara kolektif selain yang dimiliki oleh perseorangan. Meskipun banyak negara berkembang telah mencapai kemajuan dalam reformasi pertanahan, masih banyak negara yang mengalami kesulitan dalam pengelolaan lahan yang tidak memadai dan tidak efisien. Pada hakikatnya apartemen dan flat adalah satu kesatuan. Sementara itu, bangunan bertingkat yang diakui sebagai milik pribadi dan haknya secara kolektif dalam hukum Indonesia disebut sebagai “pengaturan rumah” (Ramelan et al., 2013). Karena kepemilikan sarusun dilindungi secara hukum, hal ini sejalan dengan gagasan kepemilikan dan hak milik.

Akibatnya, pemilik kondominium dapat memilih untuk menjual kepemilikannya kepada pihak ketiga atau menjaminkannya sebagai jaminan pinjaman dari bank atau organisasi pemberi pinjaman lainnya. Meski rumah susun tersebut berada di atas tanah milik negara dan memiliki hak milik, bangunan, dan hak pakai, namun nama SHM Sarusun tetap tercatat digunakan dalam dokumen tersebut. Berbeda dengan sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, atau sertifikat hak pakai, yang semuanya mengacu pada berbagai jenis sertifikat hak atas tanah. Ini adalah sesuatu yang sangat berbeda. Sertifikat jenis ini tidak memberikan informasi apapun mengenai status hak atas tanah. Undang-undang Transisi ke Rumah Susun tidak memasukkan aturan-aturan yang terlalu teknis atau rinci sehubungan dengan hak atas rumah susun. Pasal 43 UU Rusun mengatur tentang jual beli rumah susun sebelum selesainya pembangunan rumah susun, sedangkan Pasal 44 UU Rusun mengatur tentang jual beli rumah susun setelah selesainya pembangunan rumah susun.

B. Metode Penelitian

Untuk keperluan penelitian ini digunakan metode hukum yuridis normatif dalam rangka melakukan penelusuran kepustakaan. Metode-metode tersebut dipilih karena sesuai dengan atribut dan adat istiadat bidang ilmu hukum. Dalam melakukan penelitian di bidang hukum, sejumlah pendekatan yang berbeda-beda, beberapa pendekatan yang paling umum digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual (Marzuki, 2019).

C. Pembahasan

Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan UUPA

Secara umum, Undang-Undang Pokok Agraria mengatur dua aspek utama: pertama, undang-undang pokok dan persyaratan utama di bidang pertanian, dan kedua, peraturan seputar peralihan hak atas tanah. Kedua aspek ini sangat penting dalam sektor pertanian. Bagian pertama menjelaskan permulaan dan berakhirnya hak milik atas tanah, sedangkan bagian kedua merinci syarat-syarat pengakuan dan peralihan hak atas tanah yang sudah ada sebelumnya sesuai dengan Hukum Republik Indonesia . Undang-Undang Praktik Pertanian Seragam Terpadu tahun 1960, atau disingkat UUPA. Pasal 16 adalah bagian khusus yang diperiksa di sini.

Lembaga konversi mempunyai peran yang sangat penting dalam konteks kepemilikan tanah. Peran mereka adalah memfasilitasi penegakan hak milik dengan mengakui dan menghormati hak pribadi atas tanah yang sudah ada sebelumnya (Sutedi, 2010). Ini adalah aspek penting dari hak milik. Ini merupakan komponen yang sangat penting dari peran lembaga konversi dalam proses tersebut. Sistem hukum pertanahan yang dualistik dan sistem hukum adat yang pluralistik sama-sama terhapuskan akibat tindakan ini. Sesuai aturan UUPA, dalam konteks hak asasi manusia, lembaga konversi berfungsi sebagai pintu masuk untuk memperoleh hak milik pribadi atas tanah. UUPA melindungi hak-hak istimewa ini. UUPA menjelaskan bahwa walaupun Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa hak milik atas tanah bersifat kuat dan penuh, namun bukan berarti hak tersebut tidak dapat diganggu gugat atau dipertanyakan dengan cara apapun. Sebab, UUPA menegaskan hak-hak tersebut kuat dan komprehensif.

Hak milik pribadi atas tanah merupakan bagian penting dari kehidupan masyarakat, dan UUPA memberikan kerangka hukum untuk mengakui hak-hak tersebut melalui konversi. Mengingat UUPA mengamanatkan adanya proses konversi sebelum pengakuan tersebut dapat dilakukan. Hal ini karena hak atas kepemilikan tanah secara luas diakui sebagai hal mendasar dalam konsep hak asasi manusia. Fondasi dasar hukum adat dan peran masyarakat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 UUPA untuk setiap jenis hak milik jelas dilemahkan oleh sifat-sifat yang kontradiktif tersebut. Dalam arti luas, hak milik berbeda dengan hak untuk menggunakan suatu bangunan untuk keperluan usaha, untuk menggunakan suatu bangunan untuk keperluan pribadi, untuk menggunakan suatu bangunan untuk keperluan pribadi, dan sebagainya. Hak milik yang diwariskan adalah hak yang, tidak seperti jenis hak milik lainnya, dapat diwariskan dari generasi ke generasi tanpa mengalami kehilangan nilai (Chen et al., 2018). Dua ciri yang membedakan hak milik dengan sistem hukum lainnya adalah tidak adanya batasan waktu dan potensi pemberian yang tidak terbatas. Selama hak milik diakui, ciri-ciri ini akan terus berlaku.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 20 UUPA, merupakan hak paling kuat dan lengkap atas tanah. Penjelasan pasalnya menekankan ketiadaan batas waktu dalam penguasaan tanah dan cakupan penggunaan yang mencakup baik untuk usaha maupun pembangunan. Karakteristik hak milik dalam konteks hukum Agraria meliputi, berikut :

1. diwariskan;
2. hak yang paling kuat dan menyeluruh yang dapat dimiliki oleh suatu subjek hukum di samping hak-hak lainnya;
3. Tidak terkendala oleh berjalannya waktu;
4. Mampu ditukar berulang kali;

5. Hanya penduduk Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang boleh memperoleh hak milik, dan
6. Dapat dijadikan semacam utang dan dapat mencakup hak tanggungan.

Jenis hak milik bersama (*mede-eigendom*) yang mendasari hubungan hukum antara pemilik-pemilikinya dapat dipahami melalui pembagian dan perbedaan berikut (Tura, 2018). Dalam konteks penguasaan fisik, hak milik bersama dapat dibedakan menjadi dua kategori: hak milik bersama dengan penguasaan fisik bersama dikenal dalam bahasa Belanda dengan nama *samengestelde mede-eigendom* (Ekpodessi & Nakamura, 2018). Hal ini mengacu pada situasi di mana dua atau lebih pemilik bersama (*mede-eigenaars*) mempunyai kendali fisik bersama atas suatu badan hukum, barang atau subyek yang sah; Pada umumnya barang-barang yang menjadi hak milik bersama dapat dikuasai bersama-sama oleh masing-masing pemilik; namun, hak milik bersama dapat tetap ada meskipun tidak ada penguasaan fisik bersama (*samengestelde mede-eigendom*). Selain itu, terdapat pula gagasan tentang hak milik bersama dengan tetap menjaga penguasaan fisik secara terpisah, yang disebut juga secara terpisah *gestelde mede-eigendom*. Apa yang dimaksud dengan frasa “keadaan dua atau lebih pemilik bersama mempunyai hak milik bersama atas suatu benda hukum atau benda hukum”, dan bagaimana terjadinya? Beberapa properti ditangani sendiri oleh pemiliknya, yang juga bertindak sebagai pengelola tunggal.

Hak Atas Tanah Yang diatasnya Dibangun Hak Atas Satuan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun diperbolehkan di atas tanah yang mempunyai hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan menurut alinea pertama Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, sepanjang pembangunannya memenuhi semua ketentuan yang berlaku. undang undang Undang. Pada tahun 1985, pembuat undang-undang memasukkan klausul ini ke dalam undang-undang. Hak atas tanah didefinisikan dalam UUPA, yang selanjutnya ditentukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960. Hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna semuanya terikat pada hak atas tanah dalam beberapa hal. Segala bentuk hak kepemilikan dibahas di sini:

1. Perorangan dalam masyarakat dan badan hukum Indonesia dapat memiliki Hak Milik, yaitu hak atas tanah yang dapat diwariskan secara turun-temurun dan mempunyai sifat yang paling kuat dan menyeluruh. Hal ini mengikuti pedoman yang tercantum dalam Pasal 20–27 UUPA, yang menguraikan undang-undang mengenai hak milik sebagaimana ditentukan masing-masing dalam Pasal 6. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 yang mengatur tentang hak milik. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 6 yang mengatur batasan jangkauan hak milik.
2. Hak Guna Bangunan adalah hak istimewa yang memperbolehkan pembangunan dan pemilikan suatu bangunan di atas tanah yang bukan merupakan hak pemilikinya secara sah. Masa berlaku awal adalah dua puluh tahun, dengan kemungkinan perpanjangan lebih lanjut hingga tiga puluh tahun, diikuti dengan perpanjangan dua puluh tahun jika diinginkan. Hanya organisasi yang diakui dan diselenggarakan sesuai dengan hukum Indonesia yang berhak menggunakan hak istimewa ini. Hal ini juga merupakan hak warga negara Indonesia dan penduduk tetap. Hak dan ketentuan pemanfaatan bangunan dijelaskan dalam Pasal 35–40 UUPA.

3. istilah “Hak Pakai” mengacu pada hak istimewa untuk memanfaatkan tanah milik pribadi atau yang dikelola publik untuk kepentingan. Keistimewaan ini disertai dengan tanggung jawab dan wewenang tertentu, yang dituangkan dalam keputusan hibah pejabat atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Perjanjian sewa atau budidaya berada di luar lingkup hak ini. Setiap kegiatan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa prinsip dan aturan UUPA dipatuhi. Jangka waktu pelaksanaan hak pakai dapat dibatasi terlebih dahulu atau selama tanah digunakan untuk tujuan tertentu. Pengguna mencakup warga negara Indonesia dan asing yang telah menjadikan Indonesia sebagai rumah permanen mereka, serta badan usaha dalam dan luar negeri yang berkantor di dalam negeri, serta badan usaha asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Pasal 41–43 UUPA menjelaskan peraturan perundang-undangan yang mengatur hak pakai secara lebih mendalam.
4. UUPA tidak memuat ketentuan yang mengatur tentang hak pengelolaan; Sebaliknya UUPA menganggap hak pengelolaan hanya sebatas penjelasan lengkap yang terdapat pada angka 2 UUPA. Sedangkan hak pengelolaan dimaknai sesuai dengan asas yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 jo. Hal ini tertuang dalam Pembukaan Undang-undang yang disahkan oleh Republik Indonesia pada tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU No. 16). Menteri Agraria Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Nomor 9 Tahun 1965. Pasal 5 Peraturan Tahun 1974. Pernyataan berikut ini dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri Indonesia: Secara resmi dikenal dengan “Peraturan No. 1 Tahun 1977”, peraturan ini dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia pada tahun yang sama.

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

Orang-orang yang memproduksi sesuatu di industri real estate biasanya disebut sebagai pengembang. Menurut undang-undang yang mengatur mengenai dunia usaha, istilah “pelaku usaha” dapat mempunyai berbagai penafsiran yang berbeda-beda, antara lain sebagai berikut: Pasal 1 ayat 3 angka 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Tahun 1999. Konsep Perusahaan Pembangunan Perumahan dapat diintegrasikan ke dalam pengertian pengembang atau pengembang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974. Hal ini mengikuti aturan yang telah ditetapkan. keluar di atas. Hak dan tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam UUPK Nomor 8 Tahun 1999 sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dan 7. Aturan tersebut memperjelas hal tersebut. Keengganan pemilik usaha untuk menerima tanggung jawab dan kurangnya pengawasan pemerintah merupakan penyebab umum keluhan pelanggan. Padahal, menurut norma modern, perusahaan bertanggung jawab atas kerugian pelanggan jika melakukan transaksi yang tidak sesuai dengan yang telah disepakati.

Karena hubungan antara produsen dan konsumen secara tegas mempunyai kewajiban tertentu masing-masing pihak, maka akuntabilitas pelaku usaha merupakan konsekuensi dari hubungan tersebut (Hawley et al., 2018). Hubungan ini dalam rangka adanya ketrkaitan antara satu sama lain, selain itu pelaku usaha juga melakukan kontak karena adanya tujuan yang sudah direncanakan. Sementara itu, pelanggan memulai komunikasi karena ada permintaan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Konsep hukum tanggung jawab juga dapat dipecah menjadi beberapa kategori berikut :

1. Tanggung jawab atas kesalahan (fault-based liabilitas) Teori ini dapat diterapkan dalam berbagai konteks, termasuk hukum pidana dan perdata. Menurut KUH Perdata
2. Asumsi bahwa seseorang selalu bertanggung jawab atas perbuatannya (dikenal juga dengan asas praduga tanggung jawab) Menurut asas hukum ini, orang yang dituduh selalu dianggap bersalah sampai ia memberikan bukti yang meyakinkan bahwa yang sebaliknya terjadi.
3. Anggapan bahwa seseorang tidak pernah bertanggung jawab atas apa pun (dikenal juga dengan praduga tidak bertanggung jawab). Konsep ini beroperasi berdasarkan premis bahwa prinsip kedua tidak valid. Prinsip ini hanya dipahami dalam sebagian interaksi konsumen yang sangat spesifik saat ini.
4. Kesalahan yang ketat, juga dikenal sebagai tanggung jawab mutlak Konsep akuntabilitas mutlak sering dikaitkan dengan filosofi ini.
5. Gagasan untuk membatasi tanggung jawab hukum seseorang. Mayoritas pelaku usaha memilih untuk menambahkan asas tanggung jawab dengan batasan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian baku yang mereka buat. Klausul ini melindungi mereka dari tanggung jawab hukum melebihi batas tertentu.

Karena tindakan para pelaku usaha yang pada awalnya merupakan rencana untuk mengembangkan usaha, ternyata dapat berdampak pada kerugian yang dirasakan pelanggan, Oleh karena itu, wajar jika standar perlu ditetapkan agar pelaku usaha dapat diatur, dan pelanggaran terhadap kriteria ini dapat menimbulkan dampak buruk. Awalnya ditulis sebagai caveat emptor, yang diterjemahkan menjadi "biarkan pembeli berhati-hati", namun seiring berjalannya waktu berkembang menjadi caveat venditor, yang berarti "biarkan pelaku bisnis berhati-hati" (K. Li et al., 2018). Jika strategi bisnis suatu perusahaan terfokus pada kemampuan menghasilkan barang atau jasa (diarahkan pada produksi atau produksi jasa), maka konsumen diharapkan memiliki tingkat kesadaran yang lebih tinggi.

Permasalahan yang sering muncul di kalangan konsumen, khususnya rumah susun dan apartemen, adalah permasalahan yang berkaitan dengan kondisi bangunan dan pelayanannya. Dalam pembuatan perjanjian jual beli pendahuluan (PPJB), persoalan ini kerap muncul karena transaksi yang dilakukan konsumen dan pelaku usaha cenderung tidak merata. Konsumen sering kali mengalami permasalahan terkait kualitas layanan yang mereka terima dan bangunan yang mereka beli. Karena klien dipaksa untuk menandatangani perjanjian yang telah dibuat oleh pemilik perusahaan, dampak akhirnya adalah pelanggan tersebut ditempatkan pada posisi yang rentan. Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang disahkan dalam rangka perlindungan konsumen telah diperbarui dengan memuat pengertian-pengertian baru yang muncul mengenai keadaan konsumen.

Calon penghuni apartemen ini mengincar pembelian unit apartemen atau unit di suatu kompleks apartemen tertentu. Adanya surat perintah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan berdasarkan kesepakatan yang dicapai para pihak menjadi bukti bahwa tujuan tersebut telah terlaksana (Y. Li et al., 2018). UUPK berpendapat bahwa pengendalian perilaku pelaku korporasi dengan tujuan menjamin konsumen mendapat perlindungan hukum merupakan cara paling

efektif untuk memastikan konsumen mempunyai akses terhadap perlindungan hukum. Selain itu, terdapat lima prinsip panduan untuk perlindungan pelanggan:

1. Asas manfaat
2. Asas keadilan
3. Asas keseimbangan
4. Asas keamanan dan keselamatan
5. Asas kepastian hukum

Berdasarkan pengetahuan konsumen dan penjelasan yang berkaitan dengan konsumen akhir, banyak hal yang dapat disimpulkan. Salah satunya adalah apabila terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen, pelanggan mempunyai kemampuan untuk mengajukan pengaduan kepada pihak yang berwenang, dimana hal tersebut diindikasikan dapat dilakukan. Menurut ayat satu Pasal 45 UUPK, setelah proses pengukuhan, pejabat terkait berhak melanjutkan prosedur untuk dapat melakukan analisis terhadap permasalahan yang diadukan, lalu adanya klarifikasi dengan meminta bukti pada konsumen barulah jika dirasa tidak menemukan titik temu antara klarifikasi konsumen dan pelaku usaha maka akan ditempuh langkah seperti mediasi atau konsiliasi. Apabila mediasi belum juga menghasilkan keputusan maka penyelesaian dapat dilakukan dengan cara :

1. Pelimpahan pada BPSK
2. Melakukan jalur yuridis formil
3. Klausula baku sebagai pelanggaran hak konsumen sehubungan dengan perlindungan terhadap konsumen.

Perindungan Hukum Bagi Pemilki Hak Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasar Perjanjian Sewa Menyewa.

Agar tidak ada ruang untuk interpretasi atau perselisihan, dokumen hukum terkait pertanahan harus dirancang dengan jelas dan dilaksanakan sesuai dengan isi dan semangat undang-undang. Kepastian hukum yang menjadi inti permasalahan dapat didukung oleh dapat dipercayanya sertifikat kepemilikan tanah sebagai bukti kepemilikan (Ochoa et al., 2018). Di sisi lain, karena sifat sistem yang cacat, tidak terdapat banyak kepastian hukum yang mutlak.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diacu pada Pasal 31 ayat (1), pemerintah Indonesia berkewajiban menjamin warga negaranya mempunyai akses terhadap perwakilan hukum yang memadai. Prosedur pemberian sertifikat tanah dan pemberian perlindungan hukum mempunyai keterkaitan sehingga hal yang pertama menjadi penyebab dari hal yang kedua. Walaupun masih terdapat pembatasan-pembatasan dalam peralihan hak kepada pihak ketiga, sebagaimana tercantum dalam pasal 32 PP nomor 40 tahun 1996, namun perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berdasarkan perjanjian sewa-menyewa hanya berlaku selama jangka waktu Hak Guna Bangunan yang telah ada. Hal ini terjadi meski masih ada pembatasan pengalihan hak. belum menjalankan tugasnya. Sebab peraturan perundang-undangan didasarkan pada perjanjian sewa. Oleh karena itu, pemilik hak guna bangunan hanya dapat menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak guna

bangunan; ia tidak dapat melakukan proses hukum apa pun sehubungan dengan tanah yang dimilikinya, dan tidak pula diberikan perlindungan hukum apabila jangka waktu haknya telah habis.

D. Kesimpulan

Masuk akal untuk berasumsi bahwa setiap unit rumah susun dimiliki oleh orang atau sekelompok orang yang berbeda dan dikelola oleh organisasi yang berbeda berdasarkan karakteristik bangunan apartemen di atas properti dengan hak pakai. Kawasan bersama seperti taman dan garasi parkir merupakan contoh milik bersama yang sering disebut dengan tanah bersama atau benda bersama. Meskipun demikian, kepemilikan rumah susun perorangan berbeda dengan kepemilikan saham pada suatu bangunan tempat apartemen tersebut berada. Istilah umum yang digunakan oleh masyarakat umum, "strata title" menggambarkan metode pembagian aset real estate secara hukum seperti tanah dan bangunan.

Lamanya berlakunya hak strata title ditentukan oleh siapa pemilik tanah di mana rumah susun itu dibangun. Setelah berakhirnya status Hak Guna Bangunan (HGB), seluruh pemilik hak strata harus bekerjasama untuk memperbarui HGB atas tanah tersebut. Apabila perjanjian sewa berakhir tanpa pembaharuan, maka pemilik rumah dapat memperoleh kembali kepemilikan atas rumah susun tersebut. Pemilik tanah kemudian mempunyai pilihan untuk menggunakan properti dan bangunan apa pun di atasnya sesuai keinginannya. Hal ini dikarenakan Hak Guna Bangunan tidak dapat dipindahtangankan. Sebab hak-hak yang berkaitan dengan kepemilikan harta benda merupakan salah satu hak yang paling ampuh, maka investor apartemen hanya dapat membeli apartemen yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan. Mereka juga tidak mendapat perlindungan hukum mengenai perpanjangan atau pembaharuan haknya apabila jangka waktu berlakunya hak tersebut telah lewat. Hal ini terjadi jika haknya telah habis masa berlakunya. Prinsip yang sama juga berlaku untuk perjanjian sewa yang masa sewanya telah berakhir; pemilik tanah tidak mendapat perlindungan hukum setelah masa berlaku haknya telah lewat.

Daftar Pustaka

- Chandra, S., Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan, (Jakarta;Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005).
- Chen, M., Liu, W., Lu, D., Chen, H., & Ye, C. (2018). Progress of China's new-type urbanization construction since 2014: A preliminary assessment. *Cities*, 78(March 2017), 180–193.
- Ekpodessi, S. G. N., & Nakamura, H. (2018). Land use and management in Benin Republic: An evaluation of the effectiveness of Land Law 2013-01. *Land Use Policy*, 78(November 2017), 61–69.
- Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada Universitas Press, Yogyakarta, 2005.
- Hawley, Z., Miranda, J. J., & Sawyer, W. C. (2018). Land values, property rights, and home ownership: Implications for property taxation in Peru. *Regional Science and Urban Economics*, 69, 38–47.
- Li, K., Fang, L., & He, L. (2018). How Urbanization Affects China's Energy Efficiency: A Spatial Econometric Analysis. *Journal of Cleaner Production*.
- Li, Y., Jia, L., Wu, W., Yan, J., & Liu, Y. (2018). Urbanization for rural sustainability – Rethinking China's urbanization strategy. *Journal of Cleaner Production*, 178, 580–586.
- Mansyur, M. Ali, *Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Genta Press, Yogyakarta, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Edisi Pertama- Cet Ketiga, 2005.
- Ochoa, J. J., Tan, Y., Qian, Q. K., Shen, L., & Moreno, E. L. (2018). Learning from best practices in sustainable urbanization. *Habitat International*, (May), 0–1.
- Ramelan, Eman et. al, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, LaksBang Grafika, Yogyakarta, 2013
- Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Grasindo, Jkt, 2006.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Tura, H. A. (2018). Land Use Policy Land rights and land grabbing in Oromia , Ethiopia. *Land Use Policy*, 70(October 2017), 247–255.
- Yea, C., Sun, C., & Chen, L. (2018). New Evidence for the Impact of Financial Agglomeration on Urbanization from a Spatial Econometrics Analysis. *Journal of Cleaner Production*.