

## **2. LANDASAN TEORI**

### **2.1 Hukum Agraria**

#### **2.1.1 Undang-undang Pokok Agraria**

Pada tanggal 24 September 1960, disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Sukarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia no.104 tahun 1960 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-undang Pokok Agraria, disingkat UUPA. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria atau pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya. Undang-undang Pokok Agraria telah menghapuskan dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria kolonial, serta berakhirnya dualisme dalam hukum agraria dan terselenggaranya unifikasi hukum.

#### **2.1.2 Pengertian hukum Agraria**

Pengertian “agraria” meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, bahkan meliputi juga ruang angkasa. Yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung: tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.

Dengan pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA Hukum Agraria bukan hanya satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria sebagai yang diuraikan diatas.

Kelompok tersebut terdiri atas :

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.

3. Hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan.
4. Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan *space law*), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA.

### 2.1.3 Tujuan UUPA

Adapun tujuan Undang-undang Pokok Agraria adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan Rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanian.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

### 2.1.4 Hukum Tanah

Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem, yang disebut Hukum Tanah. Dalam hukum tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut “Azas *Accesie*” atau “Asas perlekatan”, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan “bagian” dari tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Akan tetapi hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat yang disebut asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut : “*horizontale scheiding*”). Bangunan dan tanaman bukan

merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Apabila perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar (“adol bedol”) atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan (“adol ngebregi”). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan. Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah tersebut. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hak-Hak Penguasaan atas Tanah yang ada di Indonesia :

1. Hak milik, yaitu : hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
2. Hak guna usaha, yaitu : hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaan jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.
3. Hak guna bangunan, yaitu : hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

4. Hak pakai, yaitu : hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
5. Hak sewa, yaitu : hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara (hak gadaai, hak usaha bagi-hasil, hak menumpang dan sewa tanah pertanian).

## **2.2 Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*)**

### **2.2.1 Pengertian *Strata Title***

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS/*strata title*) bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan apa yang disebut: "bagian bersama", "tanah bersama", dan "benda bersama". Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan satuan rumah susun (SRS). SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) bersifat perorangan dan terpisah. HMSRS meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang disebut "bagian bersama", "tanah bersama", dan "benda bersama". Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan SRS yang bersangkutan.

Bagian bersama adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik SRS dan diperuntukkan pemakaian bersama, seperti : lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dan lain-lainnya. Tanah bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana

bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik SRS yang ada di lantai dasar. Melainkan, seperti halnya “bagian bersama”, juga merupakan hak bersama semua pemilik SRS dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan. Benda bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas “tanah bersama” dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama. Seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak-anak dan lain-lainnya. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik SRS.

Besarnya hak atas “bagian bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama” tersebut, masing-masing didasarkan atas luas atau nilai SRS yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali, yaitu yang disebut nilai perbandingan proporsional. Nilai perbandingan proporsional tersebut menentukan juga besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik SRS dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan milik bersama di atas. Biaya pengelolaan dan pengoperasiannya merupakan beban bersama semua pemilik SRS.

Pendaftarannya : HMSRS termasuk obyek pendaftaran menurut PP 10/1961. Juga menurut PP 24/1997. Untuk tiap HMSRS diterbitkan satu sertifikat yang disebut sertifikat HMSRS, sebagai yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4/1989 (uraian 137C/2 dan 139B).

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun selain meliputi pemilikan atas SRS yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Maka sertifikat HMSRS tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan SRS-nya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.

### 2.2.2 Masalah Hukum Strata Title dan Pengaturannya

Adanya bangunan-bangunan gedung-gedung bertingkat bukanlah fenomena baru di Indonesia, terutama di kota-kota besar. Bangunan-bangunan gedung

bertingkat, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu dengan yang lain, di bidang hukum tidak menimbulkan masalah, jika penguasaannya didasarkan atas hubungan sewa. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban para penyewa masing-masing dan pemilik bangunan, hubungan antara para penyewa, pengelolaan bagian-bagian gedung dan pengoperasian peralatan-peralatan yang digunakan bersama, semuanya dapat diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan.

Masalah timbul, jika para pemakai ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Apakah menurut hukum hal itu dimungkinkan, karena secara fisik bagian-bagian tersebut tidak dapat dipisah-pisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya.

Dan kalau pun hal tersebut dimungkinkan, bagaimana dengan pemilikan bagian-bagian gedung yang karena fungsinya harus digunakan bersama. Bagaimana pengaturan dan pembiayaan pengelolaan dan pengoperasian peralatan yang digunakan bersama. Karena setelah semua SRS terjual, pembangun bangunan yang bersangkutan akan mengundurkan diri. Bagaimana dengan tanah dimana bangunan gedung yang bersangkutan berdiri, karena hanya bagian-bagian yang ada di lantai dasar saja yang secara fisik berhubungan langsung dengan tanah tersebut.

Negara-negara yang hukumnya menggunakan asas *accessie* memecahkan masalahnya dengan menerbitkan undang-undang, yang memungkinkan pemilikan bagian-bagian bangunan yang dimaksudkan itu secara pribadi dan bagian-bagian yang lain serta tanahnya sebagai milik bersama. Negara Belanda misalnya mengadakan apa yang disebut "*Apartementen Wet*", Singapura "*Land Titles Strata Act*", sedang Negara-negara bagian Amerika Serikat mengadakan berbagai "*Condominium Laws*". Pengaturannya Menjelang diterbitkannya UURS, oleh Menteri Dalam Negeri dikeluarkan 3 peraturan, yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian yang dimaksudkan itu, yaitu :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang Ada di Atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 4 tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 10 tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai Dengan Pemilikan secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan-peraturan di atas berpangkal pada tafsiran, bahwa dalam Hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian tersebut, karena Hukum Indonesia menggunakan apa yang disebut asas pemisahan horizontal, yaitu asasnya Hukum Adat, yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Dalam rangka asas tersebut, setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Maka bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut Hukum kita dapat dimiliki secara pribadi. Sehubungan dengan itu, dalam Penjelasan Peraturan nomor 14/1975 tersebut dinyatakan bahwa: "...peraturan ini bukan menciptakan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini".

Maka obyek utama yang didaftar adalah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak tanah yang dipunyai bersama, dengan penunjukan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikat. Ada sertifikat induk yang ditahan/disimpan di Kantor Pertanahan. Dan ada sertifikat-sertifikat pemilikan bersama tanahnya, yang masing-masing menunjuk kepada bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Tetapi kebenaran tafsiran Menteri Dalam negeri tersebut masih diragukan. Maka dengan diterbitkannya UURS, apa yang semula diragukan ini memperoleh kepastian, berupa ketentuan-ketentuan undang-undang. Secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual, dengan HMSRS. Sedang bagian-bagian lainnya yang digunakan bersama, demikian juga

tanahnya, menjadi hak bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik SRS, yang masing-masing, sebagai telah dikemukakan di atas, merupakan bagian-bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan SRS yang bersangkutan.

Untuk pengelolaan hak bersama tersebut dan pengoperasian peralatan yang digunakan bersama para pemilik SRS diwajibkan membentuk suatu badan hukum, yang disebut “Perhimpunan Penghuni”. Pembiayaan pengelolaan hak bersama dan pengoperasian peralatan tersebut menjadi beban bersama para pemilik SRS, masing-masing seimbang dengan nilai perbandingan proporsional kepemilikannya.

Walaupun tujuan utama disusunnya UURS adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan gedung bertingkat dengan bagian-bagiannya untuk dihuni, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, namun ketentuan-ketentuannya, menurut pasal 24, dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya, dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan keperluan lain. Seperti perkantoran, pertokoan dan lain sebagainya.

Maka dalam hubungan ini ada pengertian “pembangunan secara mandiri”, bagi pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan yang digunakan semata-mata untuk tempat hunian. Dan “pembangunan secara terpadu”, bagi pembangunan rumah susun-rumah susun dalam satu lingkungan dengan peruntukan campuran. Satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk keperluan lain. Bahkan dimungkinkan juga satu bangunan untuk penggunaan campuran. Demikian juga ketentuan-ketentuan UURS tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun yang terdiri atas SRS-SRS mewah.

Berbagai hal memperoleh pengaturan lebih lanjut, di antaranya dalam :

1. Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN RI 1988-7; Penjasannya dalam TLN RI nomor 3372).
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. (Boedi Harsono, *ibid*, kode C 39).

4. Khusus untuk daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta : Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 1 tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

### 2.2.3 Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan yang nyaman, serasi, seimbang.

Pembangunan rumah susun diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan swadaya masyarakat. Badan Usaha Milik Swasta harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha patungan dengan modal asing, sesuai ketentuan mengenai penanaman modal asing. Penyelenggara pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, di atas mana rumah susun yang bersangkutan dibangun.

Menurut Pasal 7 ayat 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985, maka rumah susun hanya dapat dibangun atas :

1. Tanah Hak Milik.
2. Tanah Hak Guna Bangunan.
3. Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara
4. Tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus mengenai tanah Hak Pengelolaan maka sebelum rumah susun tersebut dijual penyelenggaraan bangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (Pasal 7 ayat 2). Ketentuan ini jelas sangat penting mengingat Hak pengelolaan atas tanah hanya diberikan kepada Badan Usaha Milik Pemerintah.

Persyaratan pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam PP 4/1998 . Persyaratan teknis pembangunan rumah susun lebih berat dari pada persyaratan untuk pembangunan bangunan gedung biasa, karena mengenai bangunan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, hingga perlu dijamin keamanan dan keselamatan serta kenikmatan dalam penghuniannya.

#### 2.2.4 Pemilik Rumah Susun

Yang berhak memiliki satuan rumah susun adalah perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Pasal 8 ayat 1). Bahwa mengingat rumah susun dapat dibangun pada tanah Hak Pakai atas tanah Negara sehingga dari ketentuan tersebut dapat merupakan arahan bagi orang asing boleh membeli rumah susun. Namun baru di dalam Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur secara tegas bahwa orang asing tersebut boleh memiliki satuan rumah susun atas tanah dengan hak tertentu yaitu hak pakai atas tanah negara. Di dalam Pasal 8 ayat 2 diatur pula bahwa Hak Milik atas satuan rumah susun adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Termasuk pula di dalamnya hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan bersangkutan (Pasal 8 ayat 3). Sedangkan besarnya hak bersama tersebut didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan rumah susun tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama (Pasal 8 ayat 3).

#### 2.2.5 Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun.

Sertifikat Hak Milik adalah merupakan tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun (Pasal 9 ayat 1). Sertifikat Hak Milik atas Rumah Susun menurut Pasal 9 ayat 2 terdiri atas :

1. Salinan Buku Tanah dan Surat atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960.

2. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
3. Peta Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

#### 2.2.6 Peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Sebagaimana ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA No. 5 Tahun 1960, maka hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 10 ayat 1).

Pemindahan hak tersebut harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 (Pasal 10 ayat 2).

#### 2.2.7 Hak dan Kemudahan Bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Dengan adanya UURS tidak diragukan lagi, bahwa PPRS berhak menjual tiap-tiap SRS yang merupakan bagian-bagian dari rumah susun yang dibangunnya secara individual, berikut hak bersama atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama yang bersangkutan, sesuai nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing.

Penjualan hanya dapat dilakukan kepada perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersamanya. Sudah barang tentu ia berhak juga untuk menyewakan SRS tersebut kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

Untuk pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan, dibuka kemungkinan bagi PPRS untuk memperoleh kredit pembangunannya dengan menggunakan, selain tanah yang dipunyai juga gedung yang masih dibangunnya sebagai jaminannya. Tanah tersebut dapat dibebani hipotik, kalau tanah yang bersangkutan berstatus Hak Milik dan Hak Guna Bangunan atau Fidusia, kalau berstatus Hak Pakai.

Untuk memudahkan penjualan SRS yang bersangkutan kepada para peminat, dimungkinkan juga diadakan apa yang disebut “*roya partial*” hak tanggungan yang membebani bangunan gedung rumah susun yang telah selesai dibangun. Karena Hak Tanggungan tersebut dibebankan kepada tanah dan seluruh bangunan gedungnya dengan sendirinya SRS yang merupakan bagian-bagiannya ikut terbebani Hak tanggungan yang bersangkutan, masing-masing untuk seluruh jumlah piutang kreditur yang dijamin.

*Roya-partial* dalam hukum kita merupakan suatu lembaga hukum baru yang, memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara bertahap yang digunakan untuk membangun rumah susun. Dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan cara angsuran, sesuai dengan tahap penjualan SRS yang bersangkutan, yang besarnya sebanding dengan nilai SRS yang terjual. Jika debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar lunas utangnya sesuai perjanjian, pemegang Hak tanggungan berhak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan.

#### 2.2.8 Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun (PSRS)

Hak pemilik SRS :

1. Sudah dengan sendirinya pemilik SRS berhak untuk menghuni SRS yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bagian bersama, tanah bersama dan benda-benda bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya.
2. Pemilik SRS berhak untuk menyewakan SRS yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.
3. Pemilik SRS berhak untuk menunjuk HMSRS yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan membebaninya dengan Hak Tanggungan.
4. HMSRS dapat beralih karena pewarisan.
5. HMSRS dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau legaat.

#### Kewajiban pemilik SRS:

1. Para pemilik SRS berkewajiban membentuk Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan penghuni merupakan suatu badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik SRS dan penghuninya, yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi. Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk suatu Badan Pengelola, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengoperasian peralatan yang merupakan milik bersama, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu. Dalam PP 4/1998 diatur secara terinci hal-hal mengenai Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola tersebut.
2. Pembiayaan kegiatan Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola ditanggung bersama oleh para pemilik SRS dan para penghuni, masing-masing sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.
3. Jika jangka waktu hak atas tanah bersama berakhir, para pemilik SRS berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan

#### 2.2.9 Penjualan Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapatkan izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan (Pasal 18 ayat 1), namun mengingat berkembang kebiasaan pemasaran properti khususnya rumah susun, sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah dengan tujuan agar perusahaan pembangunan dapat memperoleh dana murah dengan lancar dan untuk kepastian pasar dan demikian pula pembeli juga agar memperoleh harga jual rumah lebih rendah, karena calon pembeli membayar sebagian di muka, maka dikeluarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Lampiran IX) yang menentukan :

1. Pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari keputusan ini.
2. Setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun ini.
3. Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah.
4. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan yaitu tanggal 17 November 1994. Di dalam lampiran Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 diuraikan pula mengenai :
  - Latar Belakang
  - Landasan Hukum Pemilikan Satuan Rumah Susun
  - Aspek-aspek hukum dalam perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Penyelesaian Perselisihan

Mengenai latar belakang dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa telah berkembang kebiasaan pemasaran properti, khususnya rumah susun, memasarkan sebelum rumah susun tersebut selesai dibangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan pematangan tanah.
2. Hal tersebut diatas ditempuh berdasarkan pertimbangan ekonomi yaitu:
  - Bagi developer guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar
  - Bagi pembeli atau konsumen, harga jual rumah lebih rendah Karena calon pembeli harus membayar sebagian di muka.
3. Langkah-langkah yang ditempuh pengembang dan konsumen tersebut diatas 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.
4. Keadaan itu ditempuh oleh pengembang dan para calon pembeli karena adanya ketentuan pasal 18 ayat 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang menetapkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru

dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Sedangkan untuk pelaksanaan jual belinya di PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

5. Bahwa ada pengembang yang mempromosikan rumah susun dengan penawaran perdana melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan seperti, izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta tanahnya pun belum ada.
6. Bahwa untuk mengamankan kepentingan pengembang serta calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun.

Landasan hukum pemilikan satuan rumah susun yang berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
3. Peraturan Menteri Pekerjaan umum No. 2 Tahun 1985 tentang Bentuk dan Tata cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahaan Rumah Susun.
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1985 tentang bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan Hak Milik rumah susun.

Adapun secara garis besar peraturan tersebut memuat ketentuan sebagai berikut:

1. Setiap Hak milik atas satuan Rumah susun adalah hak pemilikan atas suatu rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.
2. Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun oleh pihak yang berwenang.

3. Pembangunan rumah susun dapat dilakukan diatas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak pakai sesuai dengan peruntukan tanahnya dan harus memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Setiap satuan rumah susun baru dapat dihuni apabila pengembang telah memperoleh izin layak huni dan/atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat.
5. Sebelum penandatanganan akta jual beli Hak milik atas satuan rumah susun oleh perusahaan pengembang dan konsumen, dengan persetujuan terlebih dahulu oleh perusahaan pengembang, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan hutang kepada bank yang memberi kredit.
6. Perhimpunan penghuni berstatus badan hukum yang mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan para pemilik satuan rumah susun.
7. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus dilakukan dengan membuat akta yang disahkan oleh Bupati atau Wali-kotamadya Kepala Daerah Tingkat II dan untuk DKI Jakarta oleh Gubernur KDKI Jakarta
8. Pemindehan hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Setiap pemilik satuan rumah susun mendapat sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari:
  - a. Salinan buku tanah dan surat ukur tanah
  - b. Gambar Denah satuan rumah susun yang bersangkutan
  - c. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama.Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisah.

Aspek-aspek hukum dalam perikatan Jual Beli Satuan Rumah susun didalam ketentuan umum Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun diatur tentang Inti Perikatan Jual Beli antara lain diatur sebagai berikut:

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan

perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :

- a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan.
  - b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun
  - c. Luas satuan rumah susun
  - d. Harga jual satuan rumah susun
  - e. Ketentuan pembayaran uang muka
  - f. Spesifikasi bangunan
  - g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun
  - h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar dan menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan.
  4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 hari setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan pengembang harus menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli Hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka pengembang dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai ada di pihak pengembang, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara pengembang dan calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

Kemudian diatur pula didalam Perjanjian Pengikatan Jual beli yang antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Objek yang akan diperjualbelikan oleh pengembang kepada pembeli Hak Milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan pengembang guna memperoleh mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama di kemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

Kemudian diatur pula mengenai kewajiban pengembang sebagai berikut:

1. Sebelum melakukan pemasaran perdana pengembang wajib melaporkan kepada Bupati/walikota, Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Lampiran tersebut harus dilampiri antara lain :

- a. Salinan surat persetujuan izin prinsip
- b. Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi
- c. Bukti pengadaan dan pelunasan tanah
- d. Salinan surat izin mendirikan bangunan
- e. Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 hari terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

2. Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :
  - a. sertifikat hak atas tanah
  - b. rencana tapak
  - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan gambar beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama
  - d. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya
3. Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.

4. Memperbaiki kerusakan yang telah terjadi dalam jangka waktu 100 hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan:
  - a. tanggung jawab pengembang tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun.
  - b. kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
5. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi baru dapat diketahui di kemudian hari.
6. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
7. Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.
8. Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi "*force majeure*" yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.
9. Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan notaries/PPAT pada tanggal ditetapkan. Kemudian pengembang dan/atau notaries/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
10. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 hari, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada pengembang diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

Demikian pula didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur pula kewajiban dan tanggung jawab pemesan, yaitu:

1. Menyatakan bahwa pemesan telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar perhimpunana penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli.
2. Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*), dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni.
3. Yang menjadi tanggung jawab pemesan:
  - a. Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
  - b. Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun
  - c. Biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.
4. Setelah akta jual beli ditandatangani, tetapi sebelum sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat:
  - a. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh pengembang, yang besarnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.
  - b. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk notaries/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
5. Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesanan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan hutang tanpa persetujuan tertulis dari pengembang.

Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan Perjanjian Jual Beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui Arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak. Clausa Arbitrase ini sangat tepat agar perselisihan tersebut dapat segera diselesaikan, karena keputusan BANI adalah mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan dalam tingkat pertama dan terakhir (*final and binding*), dalam waktu relatif singkat.

### **2.3 Latar Belakang Konsumen**

Ada 3 hal yang membuat perbedaan kebutuhan konsumen yaitu *demographic forces*, *lifestyle forces* dan *usage behaviors*. Yang termasuk *demographic forces* adalah usia, pendapatan, pendidikan, pekerjaan, status. Dan yang termasuk *lifestyle forces* adalah aktivitas, nilai-nilai, ketertarikan, tingkah laku dan pandangan politik. Sedangkan *usage behaviors* adalah kuantitas, waktu penggunaan, sosial, frekuensi penggunaan, *personal*.

Yang dimaksud latar belakang konsumen pada penelitian ini adalah *demographic forces* dan *lifestyle forces*. Dimana *demographic forces* terdiri dari usia, pendapatan, pendidikan dan pekerjaan. Sedangkan *lifestyle forces* menyangkut dari aktivitas dan ketertarikan untuk memperoleh informasi.

### **2.4 Pengertian dan Pemahaman**

Berdasarkan kamus bahasa Indonesia maka istilah pengertian dan pemahaman pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

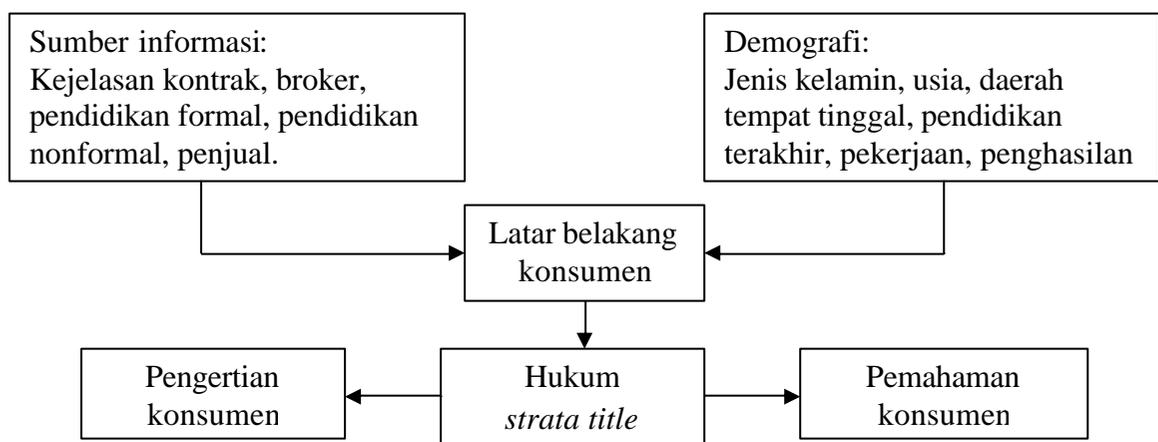
Pengertian adalah gambaran atau pengetahuan tentang sesuatu didalam pikiran, kesanggupan intelegensi untuk menangkap makna suatu situasi atau perbuatan. Sedangkan dari kata mengerti maka diperoleh arti (telah dapat) menangkap (memahami,tahu) apa yang dimaksud oleh sesuatu, paham.

Pemahaman adalah proses, perbuatan, cara memahami atau memahamkan. Sedangkan dari kata memahami memiliki arti mengerti benar (akan), mengetahui benar.

## 2.5 Hubungan Antar Konsep

Properti dengan konsep *strata title* memiliki potensi konflik yang cukup besar yang disebabkan rendahnya pengetahuan konsumen tentang regulasi atau hukum *strata title*. Adanya perbedaan latar belakang mempengaruhi pemahaman dan pengertian pembeli properti dengan konsep *strata title* tentang hukum *strata title*. Konsumen yang mengerti belum tentu paham mengenai hukum *strata title*.

## 2.6 Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1  
Kerangka Pemikiran

## 2.7 Hipotesa

Hipotesa adalah jawaban sementara atas masalah yang ada, yang harus diuji kebenarannya. Adapun hipotesa penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diduga konsumen mengerti tentang hukum *strata title*.
2. Diduga pemahaman konsumen tentang hukum *strata title* rendah
3. Diduga latar belakang konsumen berhubungan positif dengan pengertian konsumen tentang hukum *strata title*
4. Diduga latar belakang konsumen berhubungan positif dengan pemahaman konsumen tentang hukum *strata title*.