

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai ibukota propinsi Jawa Timur, Surabaya dengan jumlah penduduk hampir 3 juta jiwa merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia setelah Jakarta. Surabaya sebagai salah satu pintu gerbang aktivitas perekonomian perdagangan dalam dan luar negeri merupakan potensi yang menjamin pertumbuhan perdagangan dan distribusi yang mantap.

Dalam dua tahun terakhir ini, Surabaya mengalami perkembangan pesat dalam membangun fasilitas kegiatan perdagangan. Baik yang dilakukan oleh Pemerintah kota Surabaya, maupun swasta. Hal ini dapat dilihat dengan maraknya pembangunan pusat perkantoran modern, gedung-gedung perbankan, dan pusat-pusat perbelanjaan dengan aktivitas bisnis dagang yang bersifat global dan dinamis. Hadirnya pusat perbelanjaan di kota Pahlawan ini selalu mendapat sambutan hangat dari warga kota. Bukan hal yang aneh lagi kalau mal atau pusat perbelanjaan sudah merupakan bagian dari gaya hidup warga kota Surabaya. Dimana munculnya fasilitas kegiatan perdagangan tersebut didominasi dengan konsep *strata title* (Jawa Pos, 1 Juli 2005, p.44).

Strata title adalah hak milik atas satuan rumah susun. Berbeda dengan hak milik, hak milik atas satuan rumah susun bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah yang didalamnya terdapat hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama” (Boedi Harsono, 1999, p.335).

Properti *strata title* memiliki potensi konflik yang cukup besar yang disebabkan rendahnya pengetahuan konsumen tentang regulasi atau hukum *strata title*. Kalau dilihat secara umum, memang masih banyak masyarakat yang buta hukum agraria. Hal ini dapat dilihat dari jumlah kasus pertanahan yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada periode 1992-2004 semester 1 yaitu sebesar 3600 kasus (Properti Indonesia, September 2004, p.10).

Munculnya kasus pertanahan antara lain disebabkan karena administrasi pertanahan di Indonesia masih berantakan dan tidak ada transparansi. Termasuk fasilitas pendataan dan penyimpanan surat-surat pertanahan yang sebenarnya adalah dokumen yang sangat penting bagi pemegang hak atas tanah. Ditambah, hukum negeri ini yang menerapkan sistem publikasi negatif, akibatnya sertifikat bukan tanda bukti mutlak, melainkan tanda bukti kuat. Jadi, pemegang sertifikat masih bisa digugat, meski untuk pencabutannya akan melewati proses panjang (Properti Indonesia, September 2004, p.10).

Indonesia sendiri sudah mempunyai dasar regulasi pertanahan yaitu Undang-undang No5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Yang kemudian diikuti dengan peraturan lanjutannya. Hanya saja peraturan ini masih memiliki kelemahan dan kurangnya dukungan dari pihak-pihak yang terlibat. Akibatnya, masyarakat yang belum paham akan regulasi berada pada posisi yang 'dikalahkan'. Mereka bahkan dikondisikan sebagai pihak yang tidak memiliki bukti tertulis dan hanya memiliki saksi hidup (Properti Indonesia, September 2004, p.18).

Hukum adalah alat pengubah masyarakat. Maksudnya hukum dibuat untuk mengatur tatanan hidup atau sosial masyarakat, sehingga diharapkan dengan adanya hukum yang berupa aturan-aturan tertulis, dapat tercipta suatu keteraturan kehidupan dalam bermasyarakat yang mencerminkan serta menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum (Properti Indonesia, Juli 2004, p.56)

Di Indonesia, hukum atau aturan yang dibuat seringkali terlambat mengantisipasi perkembangan masyarakat, terutama perkembangan dunia bisnis. Belum lagi kemampuan pembuat aturan yang tidak dapat melihat persoalan hukum secara komprehensif dan integralistik dari berbagai aspek kepentingan. Akibatnya, aturan hukum yang terbentuk seringkali tumpang tindih (*overlapping*) dengan aturan lain, atau hanya mengatur sepotong-sepotong saja. Dengan kata lain aturan tersebut tidak implementatif atau tidak realistik atau tidak *up to date* lagi dan akhirnya menimbulkan banyak celah hukum yang dapat dimanfaatkan guna melindungi pihak-pihak yang berkepentingan (Properti Indonesia, Juli 2004, p.56).

Contoh-contoh kasus dalam hukum *strata title*, antara lain mengenai PPN 10% atas *service charge* rumah susun, PPN BM rumah susun, Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) satuan rumah susun pada pusat perbelanjaan, kepemilikan bersama dalam *strata title*, dll. Hal-hal seperti ini yang menjadi potensi konflik dalam pengelolaan properti yang berstatus *strata title*. Aturan hukum yang mengatur tentang rumah susun atau *strata title* yaitu UU No.16 Tahun 1985 dan PP No.4 Tahun 1988 belum memadai dalam mengatur dan mengakomodasi seluruh kepentingan dan permasalahan yang ada. Bahkan banyak “*grey area*” dalam pasal-pasal yang juga menjadi perdebatan. Akibatnya para pihak terutama pengembang menafsirkan ketentuan tersebut sesuai dengan kepentingan atau keuntungan mereka dan hal itu sah-sah saja (Properti Indonesia, Agustus 2004, p.50).

Hal lain yang menyebabkan konflik *strata title* terjadi adalah dikarenakan pengetahuan dan pemahaman konsumen tentang hukum *strata title* secara umum dapat dikatakan rendah. Dengan melakukan studi analisa terhadap pengetahuan dan pemahaman konsumen tentang hukum *strata title* diharapkan dapat mengidentifikasi apa yang melatarbelakangi pemahaman dan pengetahuan konsumen tentang *strata title*.

1.2 Rumusan Masalah

Pemahaman dan pengertian konsumen tentang hukum *strata title* berbeda-beda. Perbedaan pemahaman dan pengertian konsumen tersebut disebabkan karena perbedaan latar belakang masing-masing konsumen antara lain pemahaman konsumen mengenai kejelasan kontrak, penjelasan dari legal broker dan tingkat pendidikan konsumen. Sehingga rumusan masalah penelitiannya adalah:

1. Bagaimana pemahaman dan pengertian konsumen tentang hukum *strata title* di Surabaya?
2. Apakah perbedaan latar belakang konsumen mempengaruhi pemahaman dan pengertian konsumen tentang hukum *strata title*?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui bagaimana pemahaman dan pengertian konsumen tentang hukum *strata title* di Surabaya.
2. Untuk mengidentifikasi pengaruh latar belakang konsumen terhadap pemahaman dan pengertian konsumen tentang hukum *strata title*.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah:

- a. Sebagai salah satu syarat utama yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Kristen Petra Surabaya.
- b. Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan dalam kaitannya dengan manajemen real estate khususnya dalam kaitannya dengan hukum *strata title* di Surabaya.
- c. Bagi Universitas Kristen Petra, sebagai tambahan referensi skripsi khususnya bidang real estate.
- d. Bagi developer, sebagai masukan dalam pengadaan properti *strata title*.
- e. Bagi pihak-pihak lain, penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai hukum *strata title*.