

**Pengaturan Jual Beli Apartemen dengan Cara Penjualan Sebelum  
Proyek dibangun oleh Lippo dalam Proyek Meikarta dihubungkan  
dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun  
JO Buku ke Tiga BW tentang Perikatan**

Apartment Sale and Purchase Arrangement with the Way of Selling Before the Project  
Built by Lippo in the Meikarta Project Linked to the Law of the Republic of Indonesia  
of 2011 Concerning Flats Houses JO Third Book BW on Engagement

<sup>1</sup>Angra Mansyah, <sup>2</sup>Faiz Mufidi

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

*Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email: <sup>1</sup>angramansyah94@gmail.com, <sup>2</sup>mufam57@gmail.com*

**Abstract.** Pre Project Selling is a sales system before the project is built in which the property being sold is just a picture or concept. The Meikarta project is the work of the Lippo group company located in the Bekasi district of Cikarang which sells apartment units in a preproject selling manner. This study aims to determine the relationship between the arrangement of apartment buying and selling in a way before the project is built (pre project seling) with law number 20 of 2011 concerning Flats Rumah JO, BW's third book on engagement. The research was conducted using a normative juridical approach, namely legal research conducted by examining data from the Indonesian Consumers Foundation (YLKI) or library material in the form of legislation, namely Law Number 20 of the apartment project in 2011 JO the third book of laws civil and various kinds of literature therefore the author draws two formulation of the problem, namely regarding the arrangement of how to regulate the sale and purchase of apartments by means of sales before the project is built (pre project selling) and how is the legal protection for buyers involved in the sale and purchase agreement sales before the project is built (pre project selling). The results of this study show that the binding agreement on the sale and purchase of Meikarta apartment units involving the developers and buyers is inappropriate and null and void because there are unmet provisions, namely certain matters in the agreement as stipulated in the 1320 Law Civil Law and the developer can be held accountable as stipulated in Article 1365 of the Civil Code, considering that all aspects of legality (licensing) are stipulated in Law Number 20 of 2011 concerning Developer Flats before building a Meikarta apartment must fulfill the Permit Environmental Impacts and Building Permits that have not been fully fulfilled by the Meikarta apartment developer.

**Keywords :** *Pre Project Selling, Meikarta Project, Apartment Law.*

**Abstrak.** *Pre Project Selling* adalah sistem penjualan sebelum proyek dibangun di dalamnya properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Proyek Meikarta merupakan hasil kerja dari perusahaan Lippo group yang terletak di kawasan cikarang kabupaten Bekasi yang menjual satuan unit apartemen secara Preproject selling. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan pengaturan jual beli apartemen dengan cara sebelum proyek dibangun (*pre project seling*) dengan undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun JO buku ketiga BW tentang perikatan. Penelitian dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) atau bahan pustaka berupa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Rumah susun nomor 20 tahun 2011 JO buku ke tiga undang-undang hukum perdata dan berbagai macam literature oleh karena itu penulis menarik dua rumusan masalah, yaitu mengenai pengaturan bagaimanakah pengaturan jual beli apartemen dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (*pre project selling*) dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak pembeli yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (*pre project selling*). Dari hasil studi ini menunjukkan bahwa perjanjian pengikat jual beli satuan unit apartemen Meikarta yang melibatkan para pihak pengembang dan pembeli adalah tidak sesuai dan batal demi hukum karena terdapat persyaratan yang belum terpenuhi yaitu suatu hal tertentu dalam perjanjian sebagaimana persyaratan tersebut ditentukan dalam 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pihak pengembang dapat di mintai pertanggung jawaban sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab undang-undang hukum Perdata mengingat segala aspek legalitas (perizinan) yang di tentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun pengembang sebelum membangun apartemen Meikarta harus memenuhi Izin Dampak Lingkungan dan Izin mendirikan Bangunan yang belum dipenuhi sepenuhnya oleh pihak

pengembang apartemen Meikarta.

**Kata Kunci :** Pre Project Selling, Proyek Meikarta, Undang-undang Rumah susun.

## A. Pendahuluan

*Pre Project Selling* adalah sistem penjualan sebelum proyek dibangun di dalamnya properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Konsep pemasaran ini memang sangat menguntungkan pengembang karena relatif menolong perputaran dana/uang pengembang. Pada *pre project selling*, ada celah masalah, yaitu posisi lemah konsumen. Biasanya ada perjanjian secara tertulis melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sepihak dan secara baku oleh pengembang yang seringkali konsumen tak dilibatkan dan hanya terima beres untuk ditandatangani.

Umumnya produsen-pelaku usaha membuat atau menetapkan syarat-syarat perjanjian secara sepihak tanpa memperhatikan dengan sungguh-sungguh kepentingan konsumen sehingga bagi konsumen tidak ada kemungkinan untuk mengubah syarat-syarat itu guna mempertahankan kepentingannya. Seluruh syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak produsen-pelaku usaha barang dan jasa. Bagi konsumen hanya ada pilihan: mau atau tidak sama sekali. Karena itu, **Vera Bolger** menamakannya sebagai *take it or leave it contract*. Artinya, kalau calon konsumen setuju, perjanjian boleh di buat; kalau tidak setuju, silakan pergi.<sup>1</sup>

Pada umumnya persyaratan perizinan pembangunan proyek properti di setiap daerah itu sama, hanya saja kadang terdapat beberapa

perbedaan teknis.<sup>2</sup>

Secara garis besar, persyaratan izin administrasi yang harus dilengkapi oleh pengembangan adalah :

1. Izin Prinsip/Izin Lokasi/Surat Izin penunjukan penggunaan tanah (SIPPT) dari instansi terkait.
2. Site Plan harus dibuat oleh pengembangan dengan persetujuan pemerintah daerah setempat yang berisi perencanaan lahan yang akan dibangun serta peruntukan dan bentuknya.
3. Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah permohonan izin mendirikan bangunan diajukan kepada suku dinas pengawasan pembangunan kota (SDPKK) pemerintah daerah.
4. Izin penggunaan bangunan (IPB) diberikan oleh pemerintah daerah setempat setelah bangunan selesai dibangun.

Proyek Meikarta di Cikarang, Jawa Barat yang di gagas oleh Lippo Group sesungguhnya bukan proyek yang benar-benar baru sebab, *grand* desain kota yang luasnya 2.200 hektar itu sudah dirancang sejak tahun 2014, lahannya memang sudah menjadi kawasan industri terpadu milik Lippo Grup. Rencana awal pada tahap pertama akan dibangun di lahan seluas 500 hektar dan lahan tersebut rencananya akan memiliki luas 22 juta m<sup>2</sup> setara dengan 2.200 hektar. Bangunan seperti gedung-gedung sudah dimulai sejak Januari tahun 2016 lalu dengan rencana akan membangun sampai 100 gedung-gedung pencakar

<sup>1</sup> Mariam Darus, 1980, Perlindungan Terhadap Konsumen Ditinjau dari Segi Standar Kontrak (Baku), makalah pada Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, BPHN-Bincipta, hlm. 59 -60.

<sup>2</sup> Purbandari, "Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas MPU Tantular*, No. 320, Tahun 2012, Jakarta.

langit yang memiliki sekitar 35 lantai hingga 46 lantai. Meikarta menjadi proyek internasional dengan melibatkan banyak mitra investor ternama dari Jepang, Taiwan, Hong Kong, Singapura, dan Qatar. Nilai investasi proyek ini ditaksir mencapai Rp 278 triliun. Proyek Meikarta menjadi polemik penjualan properti yang belum berizin lengkap disorot media dan mengemuka ke publik, disebut aksi tersebut bukanlah penjualan dalam arti yang sesungguhnya, melainkan hanya sebagai bukti keseriusan calon pembeli dengan cara mengambil Nomor Urut Pemesanan (NUP) dengan biaya tertentu yang sudah ditetapkan oleh pihak Meikarta. Akan tetapi pengaduan yang masuk ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) pun setiap hari semakin banyak. Aduan-aduan tersebut setidaknya dapat dibagi menjadi tiga kategori. Pertama, saat konsumen membatalkan NUP, dana yang telah dibayarkan calon pembeli tak dapat dikembalikan. Kedua, ketidak terbukaannya informasi terkait masalah perizinan, bahwa konsumen punya hak untuk memperoleh informasi, namun pihak Lippo menolak untuk memberikan. YLKI sudah mewantiwanti, sistem *pre-selling* atau yang pengambilan nomor urut pemesanan (NUP) di kalangan pengembang ini membuat konsumen dalam kondisi yang sangat rentan, diketahui telah ada 440 pengaduan terkait *pre-selling* dalam periode 2014—2016.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dirumuskan identifikasi masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan jual beli apartemen dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (*pre project selling*) ?
2. Bagaimanakah perlindungan

hukum bagi para pihak pembeli yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (*pre project selling*) ?

Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan jual beli apartemen dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (*pre project selling*) apabila diperdagangkan tanpa memiliki izin sepenuhnya tetapi BW menganut asas kebebasan berkontrak.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Perusahaan yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (*Pre project selling*).

## B. Landasan Teori

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, Industri rumah Susun/Apartemen pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya aktivitas pada industri rumah Susun/Apartemen dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bankitnya kembali kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, Kegiatan di bidang rumah susun/Apartemen dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Namun demikian, perlu dicermati secara hati-hati dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda, yakni dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dan naiknya berbagai kegiatan di sektor lain misalnya perdagangan.

Perlindungan hukum dalam hal ini adalah suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang kepada semua pihak, untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban

hukum yang dimilikinya, dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum.<sup>3</sup> Secara teoretis, bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah sengketa.<sup>4</sup> Lain halnya dengan perlindungan secara preventif, adapun perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi sebagai penyelesaian apabila terjadi sengketa.<sup>5</sup>

Perlindungan hukum bagi konsumen pada prinsipnya merupakan perlindungan terhadap pihak yang lemah yang selalu dikaitkan dengan perlindungan terhadap hak-hak yang lemah (konsumen). Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi konsumen adalah dengan pembuatan peraturan perundang-undangan yang menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga tercipta masyarakat yang terib.<sup>6</sup>

Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam pre project selling apartemen dapat dilihat dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan Pemukiman) menyebutkan bahwa rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan

melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan syarat telah memenuhi kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen), Pasal 42 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun) menyebutkan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan syarat pelaku pembangunan sekurang-kurangnya telah memiliki kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, kemudian segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/ atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak, selanjutnya Pasal 43 UU Rusun menyebutkan bahwa PPJB sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dibuat di hadapan notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan. Terhadap pelanggaran Pasal 43 ayat (2) UU Rusun tentang persyaratan yang wajib dipenuhi sebelum PPJB dilaksanakan diancam dengan pidana penjara paling lambat 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), akan tetapi Pasal 45 UU Perumahan dan Pemukiman lebih lanjut mengatur bahwa:

“Badan Hukum yang

<sup>3</sup> Eman Ramelan (et.al.), *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun, Strata Title, Apartemen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm. 50.

<sup>4</sup> Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 264.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 265-270.

melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).”

Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan dapat dilihat dalam UU Perlindungan Konsumen. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan. Pasal 9 ayat (1) mengatur juga bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti. Pasal 16 menyebutkan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Jual Beli Proyek Apartemen Meikarta**

Penjelasan Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Budi Situmorang menjelaskan bahwa dari lahan 500 Ha (lima ratus hektare) yang menjadi kawasan Meikarta belum sepenuhnya dimiliki oleh pihak pengembang karena di sana masih terdapat perkampungan, sawah dan hak-hak atas tanah lainnya sehingga pengembang harus menyelesaikan akuisisi seluruh lahan tersebut sebelum

melakukan pembangunan dan pemasaran. Di sisi lain, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, Daryanto, meyakini bahwa seluruh lahan yang akan dibangun kawasan Kota Baru Meikarta memang sudah dimiliki oleh Lippo Group, namun kepemilikannya tersebut terpecah-pecah dengan atas nama yang berbeda-beda tetapi masih dalam lingkup Lippo Group dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki belum atas pihak pengembang.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Meikarta Pada bulan Agustus tahun 2017, Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPT) Kabupaten Bekasi, Carwinda menjelaskan bahwa proyek Meikarta baru mendapatkan Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk lahan seluas 84,6 Ha (delapan puluh empat koma enam hektare) saja sedangkan proses perizinan yang lainnya, seperti Izin Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) belum didapatkan oleh pihak pengembang (developer) dalam membangun proyek tersebut. Di tempat yang sama, Asisten II Bidang Pembangunan dan Perekonomian Pemprov Jabar, Eddy Nasution menegaskan, perizinan proyek Meikarta memang merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten Bekasi, sedangkan Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memberikan sebuah rekomendasi yang bersifat hanya menjadi bahan pertimbangan. Mengenai pengembangan, Eddy juga menegaskan bahwa Meikarta sudah mengirimkan surat untuk meminta rekomendasi terkait izin AMDAL untuk area pembangunan, namun mereka belum meraih rekomendasi tersebut sehingga pihaknya menerbitkan surat untuk menghentikan operasi pembangunan sementara dikarenakan izin AMDAL yang belum

ada sehingga secara otomatis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pun belum ada karena izin AMDAL merupakan salah satu syarat untuk diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berdasarkan data yang didapat, maka dapat diketahui bahwa pengembang dari proyek Meikarta ini belum memenuhi ketentuan administratif dikarenakan status hak atas tanah yang dimiliki bukan atas nama pengembang serta Izin Mendirikan Bangunan yang belum dikantongi karena Izin Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) belum didapat oleh pihak Lippo.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pengaturan jual beli apartemen dengan cara sebelum proyek di bangun harus memenuhi aspek-aspek legalitas, aspek legalitasnya harus memiliki persyaratan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 yaitu Pasal 28 dan Pasal 29 akan tetapi dalam proyek Meikarta tidak memenuhi ketentuan dari pasal tersebut dalam pengaturan jual beli apartemen yang harus diperhatikan sebelum melakukan transaksi jual beli apartemen melalui sistem *Pre Project Selling* antara lain mengenai prinsip keterbukaan atau informasi yang harus diberikan kepada calon pembeli tentang status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, sedangkan bagi para calon pembeli harus memperhatikan mengenai *track record* (jejak rekam)

penyelenggara pembangunan rumah susun seperti proyek Meikarta izin hak atas tanah belum di kantongi sepenuhnya, aspek legalitas tanah bersama dari rumah susun tersebut, pengecekan terhadap surat-surat lainnya seperti Ijin Prinsip, Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT), dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta cara penjualan rumah susun dengan pemesanan.

2. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang akan terlibat dalam perjanjian jual beli dengan cara penjualan proyek sebelum di bangun dalam hal ini pemegang Hak Milik Atas apartemen dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan: Perlindungan Hukum yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya pengaturan wanprestasi secara jelas dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun, dimana baik pihak calon pembeli maupun pihak perusahaan perumahan dan pemukiman dinyatakan wanprestasi apabila telah melampaui batas waktu yang tertulis dalam perjanjian.

#### E. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka penulis memberikan saran - saran yang dapat dijadikan bahan pertimbangan, yaitu sebagai berikut :

1. Para calon pembeli yang akan

membeli satuan rumah susun harus lebih mencermati dengan baik mengenai objek yang akan dibelinya. Calon pembeli harus lebih kritis dalam mengajukan pertanyaan kepada para penyelenggara pembangunan dan tidak serta merta percaya dengan informasi yang diberikan oleh pihak penyelenggara bangunan, sehingga tidak merasa ditipu atau dirugikan oleh pihak penyelenggara bangunan dikemudian hari.

2. Pihak calon pembeli hendaknya mengetahui dengan benar perlindungan hukum yang dapat diperoleh baik ditinjau dari PPJB maupun dari Undang-undang dan mengetahui dengan benar status hak atas tanah yang akan dijadikan tanah bersama bagi apartemen/rumah susun, terutama apabila berada diatas tanah Hak Pengelolaan dan pihak penyelenggara apartemen/rumah susun harus lebih berhati-hati dalam melakukan penjualan satuan rumah susun yang tanah bersamanya berada diatas Hak Pengelolaan agar tidak timbul masalah dikemudian hari.

### Daftar Pustaka

- Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun, Strata Title, Apartemen*. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015.
- Mariam Darus, *Perlindungan Terhadap Konsumen Ditinjau dari Segi Standar Kontrak (Baku)*, makalah pada Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, BPHN-Bincipta, 1980.
- Purbandari, "Kepastian dan

*Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling"*, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas MPU Tantular*, No. 320, Tahun 2012, Jakarta.

Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun