

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA DARI DEVELOPER TERHADAP
PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN GUNA MEMENUHI KEWAJIBAN DALAM
PENERBITAN SERTIFIKAT
(Studi Kasus Apartemen KC Jakarta)**

Tesis

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :

ASTARI DIAH ARIMBI

NIM. 156010200111099

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2017

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga kita masih diberikan kesehatan sampai saat ini. Sholawat serta salam semoga dilimpahkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan para pengikutnya yang insyaallah selalu di ridhoi oleh Allah SWT. Tiada kata-kata yang lebih indah selain *Alhamdulillahilalamin* karena dengan izin-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA DARI DEVELOPER TERHADAP PEMILIK SATUAN RUAMH SUSUN GUNA MEMENUHI KEWAJIBAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT (Studi Kasus Apartemen KC). Penulisan tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Dalam penulisan tesis ini, banyak bantuan dan dukungan yang telah penulis terima baik bantuan moril maupun materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Muhammad Bisri, M.S., selaku Rektor Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan selaku Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan inspirasi, arahan maupun masukan dalam penulisan tesis ini.

3. Bapak Dr. Bambang Winarno, S.H., Ms., selaku Pembimbing Ke Dua yang selalu memberikan motivasi dan bimbingan serta masukan dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
5. Kepada Ketua, Wakil Ketua serta seluruh staff Yayasan Konsumen Indonesia yang telah banyak membantu saya memberikan informasi dan data yang saya butuhkan dalam penyelesaian tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah baik hati mau mendidik dan memberikan ilmunya kepada kami semua.
7. Bapak Sutono dan Ibu Rodiah selaku orang tua tercinta dari penulis yang selalu memberikan support baik support moril maupun materil serta doa – doa harapan yang terbaik untuk buah hatinya agar dapat menyelesaikan pendidikan, mencapai cita – citanya dan mendapatkan ilmu yang penuh keberkahan agar dapat bermanfaat bukan hanya untuk dirinya sendiri tetapi juga untuk orang banyak. Deril Sayang Mama Papa.
8. Ibu Neilly Iralitas Iswari, SH., M.Si., M.kn selaku Notaris selaku Pimpinan di Tempat saya bekerja dan teman Sharing bertukar ilmu tentang permasalahan yang akan saya ambil untuk ide awal penulisan karya ilmiah ini
9. Semua Responden dan Narasumber di dalam tesis ini terimakasih untuk bantuan informasi serta masukannya dalam penyempurnaan penulisan tesis ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki, untuk itu kritik

dan saran sangat diharapkan untuk memperbaiki demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan menambah ilmu pengetahuan bagi penulis serta pembaca pada umumnya.

Malang, September 2017

ASTARI DIAH ARIMBI

**PERTANGUNGJAWABAN PERDATA DARI DEVELOPER TERHADAP
PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN GUNA MEMENUHI KEWAJIBAN
DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT**

(Studi Kasus Apartemen KC)

ASTARI DIAH ARIMBI, RACHMAD SAFA'AT, BAMBANG WINARNO

RINGKASAN

Indonesia sebagai negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan mempunyai wilayah perairan lebih besar dari pada daratan berupa tanah, dalam hal ini tanah merupakan hal yang menimbulkan masalah dan dapat menjadi pemicu utama terjadinya sengketa. Bisa dikatakan bahwa tanah memegang peranan utama dan pertama dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal di masyarakat untuk saat ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya yaitu dengan melakukan pembangunan *residential* yang berupa bangunan bertingkat. Hal ini diharapkan sebagai solusi dalam pemecahan masalah mengenai kurangnya hunian ditengah-tengah penduduk padat di kota besar kebutuhan akan tempat tinggal terutama di daerah kota – kota besar, masyarakat yang padat tersebut biasanya disebut dengan kaum urban.

Dalam proses jual beli satuan rumah susun yang untuk proyek yang sedang dalam proses pembangunan semakin meningkat. Bahkan yang terjadi jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat bangunan rumah susun masih berada dalam tahap gambar. Pelaksanaan jual beli satuan rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”). Adapun tujuan dari pengikatan jual beli tersebut adalah untuk mengamankan kepentingan penjual (perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman) (“Pengembang”) dan calon pembeli satuan rumah susun (“Konsumen”), hal ini

kemudian dikenal dengan strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*pre project selling*”, yaitu cara penjualan properti yang dilakukan oleh developer sebelum bangunan fisik satuan rumah susun selesai dibangun.

Adapun masalah yang timbul di kemudian hari bisa berupa gagalnya pemenuhan kewajiban dari pihak pengembang untuk menerbitkan sertifikat atas satuan rumah susun, hal ini dapat terjadi karena ada ketidaksesuaian antara rencana awal pembangunan apartemen dengan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh dinas terkait, ada juga masalah yang terjadi karena terlambatnya diurusnya akta pertelakan apartemen dimana seharusnya akta tersebut diurus jauh sebelum satuan unit dari apartemen mulai dilakukan pembangunan, tidak keluarnya Sertifikat Layak Huni, ataupun pembangunan Kompleks Apartemen di daerah yang seharusnya tidak boleh dilakukan pembangunan karena akan dipergunakan untuk lahan hijau.

Berdasarkan penelitian di lapangan yang dapat oleh penulis masalah yang dialami oleh penghuni KC adalah gagalnya pemenuhan janji dalam penerbitan satuan rumah susun karena hingga saat ini pihak developer satuan rumah susun masih menjaminkan sertifikat induk satu hamparan tanah yang menjadi tempat pembangunan KC, belum disahkannya akta pertelakan satuan rumah susun karena terdapat perbedaan gambar di akta pertelakan dengan bangunan di lapangan hal ini cenderung diabaikan oleh pengembang dikarenakan pengembang lebih memperhatikan aspek ekonomi dari pada aspek yuridis, di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri tidak dibahas mengenai sanksi administratif maupun pengantian bila yang melakukan kesalahan adalah pihak pengembang satuan rumah susun sangat berbeda sekali dengan apa yang dialami pemilik satuan rumah susun bilamana mereka melakukan kesalahan maka pihak pengembang langsung dapat memberikan sanksi sesuai yang sudah di perjanjikan hal ini terjadi karena di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri tidak diatur untuk sanksi bagi pihak pengembang satuan rumah susun.

**CIVIL LIABILITY AGAINST THE OWNERS OF DEVELOPERS
TENEMENT UNIT IN ORDER TO MEET DUTY IN ISSUING
CERTIFICATES**

(Studi Kasus Apartemen KC)

ASTARI DIAH ARIMBI, RACHMAD SAFA'AT, BAMBANG WINARNO

SUMMARY

Indonesia as the country with a population of solid islands and shaped has territorial waters greater than on the mainland in the form of land , in this land is something to cause problems and could become the main reasons for dispute .It can be said that the country holds a key role and first in order to improve the welfare and prosperity of the people.

To meet the needs of a place to live in the community to current can be done in various ways, one of them is by doing residential development of multistoried building.Hope that it as solution in the solution of issues lack of occupancy between central inhabitant of solid in a large city the need for shelter especially in the area of a city big cities, the solid the normally referred to the urban.

In the process of buying and selling units of flats are for projects that are in the process of development. Even happened and selling units of flats is made at the time of building flats are still in the phase of the image. The execution of the sale and purchase of units of flats like that done by ordering in advance over the unit that will be purchased, which is then poured in the Alliance of the introduction or sale or Alliance known as the binding sale and purchase agreements (PPJB). As for the purpose of binding sale and purchase is to secure the interests of the seller (company housing development and settlements) and prospective buyers of units of flats (konsumer), it is then known by the marketing strategy referred to by the term "pre project selling, namely how the sale of the property made by the developer before building physical units of flats completed.

The problems that arise at a later date might include missed fulfillment of an obligation of the party developers to issue a certificate on a unit of flats , this can happen because there was the suitable between initial plan apartment

development with building permit which publishes by in related department, there is also a problem that occurs because of delays of certificates be organized apartment where supposed such deed inquiries made long before the unit of apartment units started by development , discharge of certificates not livable , nor development apartment complex in an area that should not be done because development will be used for green land.

Based on the research in the field in a can by the author of a problem that by the occupant KC is the fulfillment of a promise in the issuance of the unit of flats because until now the developer a unit of of flats still guarantee of certificates one parent expanse of land that houses KC development , not yet the relatively a unit of of flats because there was a gap in the picture at the deed with the building upon the field these tended to neglected by the developer because the developer pay more attention to the economic aspect than juridical aspects of , in the agreement engagements of buying and selling itself is not discussed the administrative sanctions and pengantian if who commits a fault the developer is a unit of of flats very different once with what happened to the owner of a unit of of flats in cases where they made a mistake then the developer can directly give sanction according to what is already on perjanjian this is because In PPJB own not arranged for sanctions for the developer a unit of of flats.

DAFTAR ISI

Cover	i
Lembar Persetujuan	ii
Pernyataan Orisinalitas Tesis	iii
Ringkasan	iv
Summary	vi
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel & Gambar	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penulisan	10
1.4 Manfaat Penulisan	11
1.5 Orisinalitas Penulisan	12
1.6 Kerangka Teori Dan Konseptual	17
1.6.1 Kerangka Teori	17
1.6.1.1 Teori Pertanggungjawaban Perdata	17
1.6.1.2 Teori Perlindungan Hukum	23
1.6.1.3 Teori Penegakan Hukum	26
1.6.1.4 Teori Penyelesaian Sengketa	31
1.6.1.5 Teori Perjanjian	33
1.6.2 Kerangka Konseptual	38
1.6.2.1 Konsep Perjanjian	38
1.6.2.2 Konsep Rumah Susun	39
1.7 Metode Penelitian	40
1.7.1 Jenis Penelitian	40
1.7.2 Lokasi Penelitian	41
1.7.3 Jenis Dan Sumber Data	41
1.7.3.1 Jenis Data	41
1.7.3.2 Sumber Data	43

1.7.4 Populasi dan Sempel	43
1.7.4.1 Populasi	44
1.7.4.1 Sempel	44
1.7.5 Teknik Analisis Data	45
1.7.6 Definisi Oprasional	46
1.8 Sistematika Penulisan	47
1.9 Desan Penelitian	53
BAB II KAJIAN PUSTAKA	54
2.1 Tangung Jawab Developer	54
2.2 Perlindungan Konsumen	58
2.3 Perjanjian	63
2.4 Rumah Susun	70
2.5 Penerbitan Sertifikat Atas Satuan Rumah Susun	73
BAB III PENETAPAN JANGKA WAKTU PENYELESAIAN SERTIFIKAT	
SATUAN RUMAH SUSUN DI DALAM PERJANJIAN	
PENGIKATAN JUAL BELI	76
3.1 Gambaran Umum KC	76
3.1.1 Tata Kelola KC	76
3.1.2 Struktur Pengeloa KC	79
3.1.3 Prosedur Jual Beli dan Pengalihan Hak Satuan Rumah Susun	82
3.2 Penetapan Jangka Waktu Penyelesaian Sertifikat Satuan Rumah Susun	
Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	84
3.2.1 Ketentuan Jangka Waktu Penyelesaian Sertifikat Satuan Rumah	
Susun	85
3.2.2 Proses Penyelesaian Sertifikat Di BPN Jakarta Selatan	88
3.2.3 Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual beli Satuan Rumah Susun	90
BAB IV KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
YANG DIMILIKI PENGHUNI APARTEMEN KC	98
4.1 Sahnya Perjanjian Yang Menunjukkan Kekuatan Hukum Perjanjian	
Pengikatan Jual Beli menjamin terpenuhinya hak pemilik satuan rumah	
susun	98
4.1.1 Akibat Hukum Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata	99

4.1.2 Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	102
BAB V BENTUK PERTANGUNGJAWABAN PERDATA DARI DEVELOPER TERHADAP PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN	107
5.1 Pertanggung Jawaban Perdata Dari Developer Terhadap Pemilik Satuan Rumah Susun	107
5.1.1 Janji Developer satuan rumah susun yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli	109
5.1.2 Realisasi Tanggung Jawab Perdata dari developer terhadap pemilik satuan rumah susun	112
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	127
6.1 Kesimpulan	127
6.2 Saran	128

Daftar Pustaka

Lampiran

DAFTAR TABEL DAN GAMBAR

Tabel 1.1	Orisinalitas Penelitian	15
Tabel 1.2	Desain Hasil Penelitian	53
Gambar 3.1	Bagan Tata Kelola Apartemen Kalibata City	78
Gambar 3.2	Sistem Organisasi Pengelolaan Apartemen	82
Gambar 3.3	Diagram Alur Pertelakan Satuan Rumah Susun	89
Gambar 3.4	Diagram Alur Penerbitan Sertifikat Satuan Rumah Susun	90