

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Indonesia termasuk salah satu negara yang padat penduduk, dan merupakan negara kepulauan yang memiliki wilayah perairan lebih luas dari pada luas daratan. Ketersediaan lokasi atau tanah untuk membangun perumahan dapat dikatakan sangat terbatas.

Luasnya lahan yang tersedia saat ini tidak berbanding dengan kebutuhan akan hunian untuk masyarakat sebagai tempat tinggal<sup>1</sup>. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal di masyarakat untuk saat ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya yaitu dengan melakukan pembangunan Satuan Rumah Susun yang berupa bangunan bertingkat. Hal ini diharapkan sebagai solusi dalam pemecaan 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.

Siswono Judohusodo berpendapat bahwa pembangunan *Satuan Rumah Susun* sesuatu yang tidak dapat dipungkiri, dan memang perlu dimasyarakatkan, dan perlu ada penyesuaian pada budaya masyarakat saat ini<sup>2</sup>. Hal ini merupakan masalah mengenai Satuan Rumah Susun di kota besar yang dapat dipungkiri dan perlu disosialisasikan dengan adanya keselarasan budaya pada masyarakat indonesia.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group, 2014, hlm 401

<sup>2</sup> Ibid

Adanya Satuan Rumah Susun menjadikan suatu solusi dikota- kota besar terutama di kota yang berpenduduk padat atau di tempat dimana kurangnya lahan untuk dijadikan residential.

Satuan Rumah Susun biasa dikenal sebagai condominium yang mempunyai arti pemilikan seperti yang diungkapkan pada sistem hukum Negara Italia. Condominium sendiri terdiri dari 2 (dua) suku kata yang berarti “CON” atau bersama – sama dan kata “DOM” yang berarti bersama – sama dan “dominium” sendiri berarti pemilikan<sup>3</sup>. Pada intinya *condominium* ataupun Satuan Rumah Susun sendiri adalah bukti kepemilikan secara pribadi atau individual atas suatu bangunan yang memiliki bagian dari satu kesatuan serta dimiliki secara terpisah yang memiliki fungsi kepemilikan bersama dari bagian dari kepemilikan secara terpisah.

Satuan Rumah Susun juga dapat disebut sebagai rumah susun sebagaimana yang telah dinyatakan pada Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011<sup>4</sup>:

“Rumah Susun adalah bangunan gedung yang bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, beda bersama, dan tanah bersama.”

Maksudnya adalah bangunan yang berbentuk vertikal keatas yang dibentuk dalam lingkungan yang terpisah dan terbagi – bagi menurut fungsinya baik dalam bentuk mendatar atau yang berbentuk lurus keatas. Yang dapat dimiliki dan atau

---

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998, hlm 3.

<sup>4</sup> Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang satuan rumah susun menyatakan bahwa “Rumah Susun adalah bangunan gedung yang bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, beda bersama, dan tanah bersama .

digunakan berdasarkan fungsinya serta diikuti dengan satu kesatuan atas kepemilikan bersama.

Dalam Jurnal yang ditulis oleh Pandam Nurwulan istilah untuk bangunan bertingkat jika berdasarkan peraturan perundang-undangan di negara kita Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 ayat 1<sup>5</sup>, Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Permendagri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, untuk bangunan bertingkat disebut “Rumah Susun”, apakah Rumah Susun Umum, Khusus ataupun Rumah Susun Komersial, jadi Apartemen atau Satuan Rumah Susun dalam hal ini merupakan Rumah Susun Komersial yang oleh Developer diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan bisnisnya<sup>6</sup>. Pasal memberikan maksud bahwa rumah susun memiliki 2 bagian yang berbeda, yang pertama yaitu rumah susun khusus seperti rusunawa, selain itu adalah rumah susun umum yaitu rumah susun yang kepemilikannya berbentuk hak milik.

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

---

<sup>5</sup> Undang – Undang nomor 20 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 1 Menyatakan Bahwa : Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun arah vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

<sup>6</sup> Pandam Nurwulan, *Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT*, dalam jurnal IUS QUIA IUSTUM NO. 4 VOL. 22 OKTOBER 2015.

yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”). Adapun tujuan dari Perikatan Jual Beli tersebut adalah untuk mengamankan kepentingan penjual (perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman) (“Developer”) dan calon pembeli satuan rumah susun (“Konsumen”), hal ini kemudian dikenal dengan strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*pre project selling*”, yaitu pemasaran dengan cara penjualan properti yang dilakukan oleh Developer duluan sebelum bangunan fisik satuan rumah susun selesai proses pembangunannya. hal ini diambil lebih didasarkan pada pertimbangan faktor ekonomi, dimana Developer mencari cara agar dapat memperoleh dana cair yang lancar serta yang tersedia untuk proses pembangunan dan kepastian pasar pembeli satuan rumah susun. Bagi calon pembeli hal ini menguntungkan karena harga jual lebih rendah atau setidaknya dapat meringankan calon pembeli telah terlebih dahulu membayar sebagian dimuka. Melalui mekanisme tersebut di atas cara untuk menarik minat masyarakat, Developer cukup dengan menawarkan brosur yang setidaknya berisi rencana pembangunan, fasilitas-fasilitas yang tersedia, gambar-gambar unit, spesifikasi bangunan, serta program potongan harga bagi pembeli yang telah dahulu melakukan pembelian, dan selanjutnya harga akan segera naik serta investasi di propertinya pasti dapat memperoleh keuntungan<sup>7</sup>.

Pada Proses Penjualan Satuan Rumah Susun biasanya terdapat tahapan yang diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan tujuan untuk memenuhi kepentingan Penjual dan calon pembeli selain itu terdapat proses penjualan sebelum bangunan itu berdiri biasanya hal ini dilakukan untuk

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, Opcit hlm. 428

memperoleh dana untuk kepentingan Developer untuk memulai proyek tersebut, sedangkan untuk pembeli hal ini dapat meringankan harga beli.

Hal lain yang dilakukan oleh Developer adalah dengan memberikan brosur penawaran yang berisi rancangan fasilitas, bentuk unit, spesifikasi proyek dan potongan harga bila melakukan pembelian terlebih dahulu, kenaikan harga bila membeli bangunan tersebut hal ini sudah pasti akan memberikan keuntungan pada pembeli.

Upaya pembangunan perumahan dengan sistem rumah susun atau apartemen juga dapat bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah serta efisiensi penggunaan lahan di yang padat penduduk. Selain itu guna pembangunan dari Satuan Rumah Susun adalah untuk memberikan fasilitas yang lebih baik dan pemanfaatan tanah di wilayah yang memiliki tingkat penduduk yang tinggi.

Atas hal tersebut diatas untuk menjalankan penjualan Satuan Rumah Susun beserta unit di dalamnya para Developer mempunyai beberapa persyaratan ataupun prosedur yang secara hukum telah diatur dalam Undang – Undang. Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan tahap selanjutnya yang dilaksanakan setelah adanya Surat Pemesanan. Dalam Praktiknya, bila calon pembeli telah menandatangani Surat Pemesanan dan membayar *booking fee* serta Down Payment, selanjutnya mereka akan diundang oleh Developer atau kuasanya secara terjadwal untuk penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Apabila tercapai kesepakatan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani oleh para pihak beserta saksi-saksi, dan Surat Pemesanan menjadi bagian lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli inilah nantinya berlaku sebagai aturan main (hukum) bagi calon pembeli dan Developer, dan akan berakhir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli. Dengan kata lain, Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti jembatan penghubung proses transaksi diantara Surat Pemesanan dan Akta Jual Beli.

Menurut Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011<sup>8</sup>, Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan dihadapan seorang pejabat Umum yaitu Notaris, bila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011<sup>9</sup>, diantaranya syarat keterbangunan 20% (dua puluh persen) merupakan syarat yang kontra dengan strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*pre project selling*”, yang telah diuraikan di atas, karena faktanya para Developer dari segi ekonomi memang memerlukan kepastian dana yang lancar dan kepastian pasar, dengan demikian Developer sudah siap memasarkan unit-unit satuan rumah susun meski masih dalam tahap perencanaan dan tahap gambar. Notaris sebagai pejabat umum berfungsi untuk membuat Akta Perjanjian sebelum jual beli itu terlaksana untuk mengikat antara penjual dan pembeli yang dituangkan kedalam bentuk akta otentik.

---

<sup>8</sup> Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 43 menyatakan bahwa : (1) proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

<sup>9</sup> Undang – Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 43 menyatakan bahwa : (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : a. Status kepemilikan tanah; b. Kepemilikan IMB; c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. Hal yang diperjanjikan.

Adapun kewajiban Developer dalam pembangunan satuan rumah susun yaitu dalam rangka penjualan rumah susun semua harus sesuai dengan UU Nomor 20 Tahun 2011 yaitu<sup>10</sup> :

1. Areal tanah untuk pembangunan kondimium telah dikuasai secara sah dengan hak guna bangunan atau hak lain;
2. Bangunan kondominium yang telah selesai dibangun telah memenuhi syarat teknis dan administratif dari pemerintah daerah setempat;
3. Telah dibuat akta pemisahan yang memuat pertelaan setiap satuan rumah susun dan penetapan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan pemerintah daerah;
4. Akta pemisahan yang telah disahkan pemeritah daerah didaftarkan di kantor pertanahan disertai sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama dan izin layah huni;
5. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni telah disetujui oleh pemerintah daerah;
6. Sertifikat satuan rumah susun telah diterbitkan oleh kantor pertanahan atas nama Developer .

Adapun maksud dari pasal tersebut adalah lahan yang dijadikan sebagai residensial harus mempunyai beberapa hak, dan bangunan tersebut sudah memenuhi syarat dari Instansi yang berwenang, memiliki akta mengenai pemisahan dan nilai dari setiap unit di dalam Satuan Rumah Susun yang telah mendapatkan persetujuan dari pemerintah setempat, akta tersebut harus didaftarkan ke ke kantor pertanahan yang disertai sertifikat hak – hak dan izin lainnya, membentuk perhimpunan penghuni yang disahkan oleh Pemerintah Setempat, dan sertifikat tersebut diatas namakan Developer oleh kantor pertanahan setempat.

Adapun masalah yang timbul di kemudian hari bisa berupa gagalnya pemenuhan kewajiban dari pihak Developer untuk menerbitkan sertifikat atas satuan rumah susun, hal ini dapat terjadi karena ada ketidak sesuaian antara rencana awal pembangunan apartemen dengan Izin Mendirikan Bangunan yang di

---

<sup>10</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Banyumedia Publising, Malang, 2004, hlm 57

terbitkan oleh dinas terkait, ada juga masalah yang terjadi karena terlambatnya diurus 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. Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sendiri sampai saat ini kasus tersebut bukan lah hal baru ada beberapa kasus yang sampai berakibat permohonan pailit untuk Developer PT. PPS hal ini terjadi dikarenakan rasa kecewa para pembeli satuan rumah susun karena mereka tak kunjung menerima hal – hal yang menjadi hak mereka yaitu menerima unit yang dilakukan melalui serah terima dari Developer kepada penghuni yang telah melunasi pembayaran dan menerima bukti kepemilikan yang sah terhadap satuan rumah susun yaitu berupa sertifikat atas satuan rumah susun<sup>11</sup>. Masalah- masalah yang ada dapat menimbulkan gejala tidak dipenuhinya suatu kewajiban untuk dapat menerbitkan sertifikat dari Developer hal ini dapat dibuktikan dengan Putusan Pengadilan tinggi Nomor 236.K/Pdt.Sus/2010 tanggal 29 April 2010.

Hal – hal yang akan menjadi pemicu masalah acap kali diabaikan oleh pembeli dan untuk masalah gagalnya pemenuhan janji untuk penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun yang akan diteliti oleh peneliti sendiri merupakan sebuah kompleks hunian Satuan Rumah Susun yang terletak di Ibukota Jakarta yaitu di Kota Administrasi Jakarta Selatan adapun masalah yang terjadi hingga penulis ingin meneliti masalah tersebut, adapun Developer yang mengembangkan kawasan ini adalah PT. PSA yang merupakan anak perusahaan dari AL, kasus ini

---

<sup>11</sup> Putusan Nomor. 236 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 29 April 2010

bermula ketika terjadi pembelian Satuan Rumah Susun pada tahun 2009 dan dilakukan dengan cara KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen) melalui pihak Developer untuk tahap pertama pihak pembeli melakukan pemesanan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan secara bawah tangan dan setelah mengangsur secara bertahap selama 3 tahun tepatnya pada tahun 2012 terjadi pelunasan untuk pembelian Satuan Rumah Susun atau rumah susun atau apartemen yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan proses pembangunan selesai dilakukan pihak Developer atau pengelola pada tahun 2013, saat melakukan serah terima unit Satuan Rumah Susun antara pihak pertama dan pihak kedua tidak diikuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli bahkan hingga saat ini hal tersebut tidak kunjung terjadi pihak pembeli hanya memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dahulu ditandatanganinya tersebut serta bukti pelunasan sebagai bukti bahwa mereka memiliki unit di kompleks Satuan Rumah Susun tersebut, sampai saat ini pihak Developer selalu beralasan menunggu giliran untuk tahap pertama selesai dilakukan dahulu penandatanganan jual beli serta penerbitan sertifikat atas Satuan Rumah Susun untuk tahap selanjutnya menyusul dan pihak Developer tidak mengabarkan secara pasti dan memberikan keterbukaan informasi sudah sampai tahap mana proses pengurusan untuk tahap pertama dilakukan hal ini menimbulkan banyak masalah terkait tidak pastinya kapan akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Penerbitan Sertifikat atas Satuan Rumah Susun tersebut<sup>12</sup>.

Berangkat dari banyaknya masalah yang dialami oleh pemilik satuan rumah susun dan latar belakang yang telah dijabarkan tersebut yang menjadi

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Nyonya Rd Pemilik Satuan Rumah Susun, Tanggal 01 November 2016, Pukul 19.00 WIB, Di Jakarta.

fokus utama peneliti adalah meneliti bagaimana pertanggung jawaban perdata dari Developer dalam janji menerbitkan sertifikat hak satuan rumah susun yang telah dilakukan pelunasan dan serah terima dari pihak Developer kepada pembeli satuan rumah susun tersebut.

Atas dasar masalah yang telah diuraikan penulis diatas maka peneliti melakukan penelitian dengan memfokuskan kepada masalah **“Pertanggung Jawaban Perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun dalam guna memenuhi kewajiban dalam penerbitan sertifikat (studi kasus Apartemen KC)”**.

### **1.2. Rumusan Masalah**

1. Mengapa Pihak Developer tidak menetapkan jangka waktu penyelesaian sertifikat satuan rumah susun di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun ?
2. Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki penghuni Apartemen KC dapat menjamin terpenuhinya hak dari pemilik satuan rumah susun untuk memiliki sertifikat satuan rumah susun ?
3. Bagaimana Bentuk pertanggungjawaban perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun ?

### **1.3. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini antara lain :

1. Untuk menganalisis tentang Pertanggungjawaban dari Developer selaku pihak Developer dalam hal penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun;
2. Untuk menganalisis pertanggungjawaban yang seharusnya dilakukan oleh pihak Developer terkait sampai saat ini terjadi penerbitan Sertifikat Hak Milik atas kepemilikan satuan rumah susun;
3. Untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban perdata dari Developer mengenai tanggung jawab mereka dalam hal penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun.

#### **1.4. Manfaat Penulisan**

Manfaat penulisan yang diharapkan oleh penulis melalui tesis ini yaitu:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian atau pembelajaran dalam menambah ilmu pengetahuan dalam ilmu hukum umumnya dan khususnya pada Hukum Property dan Pendaftaran Hak Atas Satuan Rumah Susun;

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **1) Bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan.**

Diharapkan agar pemerintah dapat membantu dalam hal proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun dan dapat memberikan kepastian agar pihak Developer agar melaksanakan tanggung jawabnya.

###### **2) Bagi Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia.**

Diharapkan bagi lembaga perlindungan konsumen agar memastikan hak – hak dari pemilik satuan rumah susun (konsumen) sebagaimana yang telah diperjanjikan memiliki kekuatan dan kepastian hukum.

### **3) Bagi Developer Rumah Susun KC**

Diharapkan pihak Developer dapat melaksanakan kewajibannya dalam melakukan penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana yang telah diperjanjikan olehnya pada saat transaksi jual beli atau pengikatan jual beli dilakukan pertama kalinya dilakukan.

### **4) Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun KC.**

Diharapkan agar pemilik satuan rumah susun atau perhimpunan penghuni dapat berperan secara aktif membantu mendorong pihak Developer agar melaksanakan tanggung jawabnya dalam hal penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun.

## **1.5. Orisinalitas Penulisan**

### **1.5.1. Ayu Dyah Utami / Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan) / Universitas Diponegoro 2010<sup>13</sup>.**

Ayu Dyah Utami menuliskan tentang Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (studi pada Apartemen Bellagio *The Residence* Mega Kuningan).

---

<sup>13</sup> Ayu Dyah Utami, *Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2010.

Persamaan dengan yang peneliti tulis adalah sama- sama mengangkat dan membahas mengenai masalah Tanggung Jawab Developer. Sedangkan untuk perbedaan diantara kedua tulisan ini yaitu Penulis mencoba meneliti tentang tanggung jawab perdata dari Developer akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam penerbitan sertifikat.

Kontribusi yang diberikan oleh Ayu Dyah Utami adalah untuk mengetahui tanggung jawab Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen dan juga untuk mengetahui cara penyelesaian dalam hal ada pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan.

Kebaharuan dari penelitian ini adalah dimana peneliti mengkaji dan menganalisis Jenis Pertanggung Jawaban Secara Perdata apa yang dapat dilakukan oleh pihak Developer dari akibat tidak terpenuhinya penyelesaian sertifikat atas satuan rumah susun.

**1.5.2. Made Ari Paryadnya / Perlindungan Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Bersama Yang Dibebankan Hak Tanggungan / Universitas Udayana / 2015<sup>14</sup>.**

Made Ari Paryadnya menuliskan tentang Perlindungan Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Bersama Yang Dibebankan Hak Tanggungan.

Persamaan dengan yang peneliti tulis adalah sama-sama mengangkat tema permasalahan tentang satuan rumah susun.

---

<sup>14</sup> Made Ari Paryadnya, *Perlindungan Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Bersama Yang Dibebankan Hak Tanggungan*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2015.

Sedangkan untuk perbedaan diantara kedua tulisan ini yaitu penulis mencoba meneliti tentang tanggung jawab perdata dari Developer akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam penerbitan sertifikat.

Adapun Kontribusi yang diberikan oleh Made Ari Paryadnya adalah untuk mengetahui seperti apa bentuk perlindungan hukum yang di dapat oleh Pemilik Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Bersama Yang Dibebankan Hak Tanggungan dan juga dapat mengetahui bagaimana Proses Pertanggung Jawaban itu terlaksana.

Kebaharuan dari penelitian ini adalah dimana peneliti mengkaji dan menganalisis jenis pertanggungjawaban secara perdata apa yang dapat dilakukan oleh pihak Developer dari akibat tidak terpenuhinya penyelesaian sertifikat atas satuan rumah susun.

### **1.5.3. Anastacia Peiscilia / Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan Terhadap Kepemilika Satuan Rumah Susun Apabila Terjadi Overmacht / Universitas Airlangga / 2015<sup>15</sup>.**

Anastacia Priscilla menuliskan tentang tanggung jawab Pelaku Pembangunan terhadap kepemilikan satuan rumah susun apabila terjadi *overmacht*.

Persamaan dengan peneliti tulis adalah sama-sama menggunakan obyek satuan rumah susu dan tanggung jawab pelaku pembangunan satuan rumah susun.

Sedangkan perbedaan dengan peneliti tulis adalah penulis membahas tentang tanggung jawab secara perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun guna memenuhi kewajiban dalam penerbitan sertifikat.

Kontribusi yang diberikan oleh Anastacia dalam tulisannya adalah kita dapat memperoleh jawaban tentang tanggung jawab pelaku pembangunan satuan

---

<sup>15</sup> Anastacia Priscilia, *Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan Terhadap Kepemilikan Satuan Rumah Susun Apabila Terjadi Overmacht*, Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, 2015.

rumah susun atas dasar unsur kesalahan berupa pembayaran ganti rugi meliputi biaya, bunga dan rugi bila terjadi *overmacht* yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999, yaitu berupa bencana alam (kebakaran, gempa bumi, tanah longsor dan sebagainya).

Kebaharuan dari penelitian ini adalah dimana peneliti mengkaji dan menganalisis jenis pertanggungjawaban secara perdata apa yang dapat dilakukan oleh pihak Developer dari akibat tidak terpenuhinya penyelesaian sertifikat atas satuan rumah susun.

**Tabel 1.1 : Orisinalitas Penelitian**

No	Nama/Judul/ Lembaga yang mengeluarkan/ Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaharuan
1.	Ayu Dyah Utami/ <b>TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI PADA APARTEMEN BELLAGIO THE RESIDENCE MEGA KUNINGAN)</b> /Universitas Dipenogoro/2010	mengangkat dan membahas mengenai masalah Tanggung Jawab Developer	Tentang Tanggung Jawab Secara Perdata Developer akibat tidak terpenuhinya Kewajiban dalam penerbitan sertifikat	untuk mengetahui tanggung jawab Developer Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ) apartemen dan juga untuk mengetahui cara penyelesaian dalam hal ada pembatalan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ) Apartemen Bellagio The Residence Mega	peneliti mencoba mengkaji dan menganalisis Jenis Pertanggung Jawaban Apa yang dapat dilakukan oleh pihak Developer / Developer dari akibat tidak terpenuhinya penyelesaian sertifikat atas satuan rumah susun.

No	Nama/Judul/ Lembaga yang mengeluarkan/ Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaharuan
				Kuningan	
2.	Made Ari Paryadnya / <b>PERLINDUNG AN HUKUM PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH BERSAMA YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN / UNIVERSITAS UDAYANA / 2015.</b>	Sama – sama mengangkat dan membahas mengenai permasalahan tentang satuan rumah susun	Tentang Tanggung Jawab Secara Perdata Developer akibat tidak terpenuhinya Kewajiban dalam penerbitan sertifikat	Untuk mengetahui seperti apa Perlindungan Hukum yang di dapat oleh Pemilik Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Bersama Yang Dibebankan Hak Tanggungan dan juga dapat mengetahui bagaimana Proses Pertanggung Jawaban itu terlaksana	Kebaharuan dari penelitian ini adalah dimana peneliti mengkaji dan menganalisis Jenis Pertanggung Jawaban Secara Perdata apa yang dapat dilakukan oleh pihak Developer / Developer dari akibat tidak terpenuhinya penyelesaian sertifikat atas satuan rumah susun.
3.	Anastasia Priscilia/ <b>TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN TERHADAP KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APABILA OVERMACHT / UNIVERSITAS AIRLANGGA / 2015</b>	sama – sama menggunakan obyek satuan rumah susun dan tanggung jawab pelaku pembangunan satuan rumah susun.	Tentang Tanggung Jawab Secara Perdata Developer akibat tidak terpenuhinya Kewajiban dalam penerbitan sertifikat.	memperoleh jawaban tentang tanggung jawaban pelaku pembangunan satuan rumah susun atas dasar unsur kesalahan berupa pembayaran ganti rugi meliputi baya, bunga dan rugi bila terjadi Overmacht yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999, yaitu berupa bencana alam (kebakaran, gempa bumi, tanah longsor dan sebagainya).	Kebaharuan dari penelitian ini adalah dimana peneliti mengkaji dan menganalisis Jenis Pertanggung Jawaban Secara Perdata apa yang dapat dilakukan oleh pihak Developer / Developer dari akibat tidak terpenuhinya penyelesaian sertifikat atas satuan rumah susun.

Sumber Data Sekunder : Diolah 2017

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa penulis melakukan penelitian yang berbeda dari penelitian yang ada sebelumnya dan sudah diuraikan diatas,

Penulis lebih menitik beratkan penelitiannya kepada tanggung jawab perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun guna memenuhi kewajiban dalam penerbitan sertifikat sebagaimana yang telah disepakati dan diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani dan dimiliki oleh para penghuni satuan rumah susun sedangkan pada tiga penelitian terdahulu yang telah diuraikan pada tabel diatas para penulis tersebut membahas tentang Perlindungan Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun bila terjadi *Overmacht* dan perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun apabila rumah susun dibangun diatas tanah bersama yang dibebankan hak tanggungan dan juga Pertanggung Jawaban Developer dalam pengikatan Perjanjian Jual Beli.

## **1.6. Kerangka Teoritik Dan Konseptual**

### **1.6.1. Kerangka Teoritik**

#### **1.6.1.1 PertanggungJawaban Hukum Perdata**

Suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep pertanggungjawab hukum (*liability*). Konsep tanggung jawab hukum sendiri merupakan konsep dimana seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu/ berlawanan hukum. Dalam pertanggung jawaban hukum terdapat sanksi *deliquet* ,atau karena perbuatannya sendiri seseorang / kelompok tersebut harus bertanggung jawab dalam hal pertanggung jawaban ini subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori pertanggung jawaban tradisional terdapat dua jenis tanggung jawab yaitu pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggung jawaban mutlak (*absolut responsibility*)<sup>16</sup>. Tanggung Jawab mutlak

---

<sup>16</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta, Konstitusi Press, 2006. Hlm 61

adalah yaitu suatu perbuatan yang menimbulkan akibat dianggap merugikan oleh pembuat undang – undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Ketika sanksi diberikan hanya terhadap delik dengan kualifikasi psikologis inilah disebut dengan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*responsibility based on fault* atau *culpability*). Dalam hukum modern juga dikenal bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan atau kekhilafan (*negligance*). Kealpaan atau kekhilafan adalah suatu delik omisi (kelalaian), dan pertanggungjawaban terhadap kealpaan lebih merupakan pertanggungjawaban absolut daripada *culpability*.

Pertanggungjawaban juga di bahas di dalam buku Abdulkadir Muhamad di dalam buku tersebut teori pertanggungjawaban dibagi ke dalam beberapa teori, antara lain<sup>17</sup> :

- a. Tanggung jawab akibat melanggar hukum yang dilakukan secara sengaja (*international tort liability*);
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalalaian (*negligence tort liability*) yang didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of foul*t) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah berbaur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), didasarkan pada perbuatan baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

Munculnya tanggungjawab dibidang perdata adalah salah satunya disebabkan karena subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya dan atau

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503

melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini prestasi subyek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subyek hukum itu tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintakan pertanggungjawaban secara perdata yaitu dengan melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan sebagaimana yang telah tercantum dalam pasal 1346 KUHPerduta<sup>18</sup>:

1. Kerugian yang dideritanya, yaitu berupa pengantian biaya-biaya dan kerugian; dan
2. Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Dalam hal subyek hukum melakukan perbuatan melawan hukum, maka subyek hukum tersebut dapat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 1365 KUHPerduta<sup>19</sup> : “Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dengan kata lain subyek hukum dimintakan tanggung jawabnya atas hal kesalahan yang melanggar hukum dimana hal tersebut telah iya perbuat terhadap subyek hukum lain. Adapun perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang diantaranya adalah<sup>20</sup> :

1. Melanggar hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang – undang;

---

<sup>18</sup> Pasal 1346 KUHPerduta menyatakan bahwa : Apa yang meragu-ragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan dalam negeri atau ditempat, dimana perjanjian telah dibuat.

<sup>19</sup> Pasal 1365 KUHPerduta menyatakan bahwa : Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

<sup>20</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis Buku Ke Dua*, Depok, PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2015, Hal 208.

3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Menurut Roscoe Pound pertanggungjawaban dapat bersumber dari<sup>21</sup>:

1. Perjanjian, dimana para pihak mengadakan perjanjian tersebut masing-masing dituntut untuk bertanggungjawab atas pemenuhan isi perjanjian yang mereka buat.
2. Perbuatan Melawan Hukum terbagi atas :
  - a) Perbuatan diri sendiri, baik yang disengaja (*dolus*) maupun yang tidak disengaja (*culpa*);
  - b) Perbuatan orang lain (orang yang masih dalam tanggungan si penanggung jawab yang bersangkutan);
  - c) Kejadian lain yang bukan merupakan perbuatan, tetapi menimbulkan akibat yang tetap harus dipertanggungjawabkan oleh orang, yang oleh hukum dianggap sebagai penanggungjawab.

Didalam kitab undang – undang Hukum Perdata terdapat beberapa bentuk tanggungjawab yuridis yaitu :

1. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) termuat dalam pasal 1365 KUHPerdata<sup>22</sup>, bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.

---

<sup>21</sup> Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction To Philosophy Of Law)*, diterjemahkan Mohammad Radjab, Jakarta, Bharatara Niaga Media, 1996, Hal 92

<sup>22</sup> Pasal 1365 KUHPerdata Menyatakan bahwa : Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

2. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian pasal 1366 KUHPerdara<sup>23</sup>, bahwa setiap orang yang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hatu – hatinya.
3. Tanggungjawab untuk mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sempit yaitu terdapat pada pasal 1367 KUHPerdara<sup>24</sup>, bahwa seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan oleh barang – barang yang berada dibawah pengawasannya. Adapaun tanggungjawab mutlak merupakan terjemah dari *strict liability*.<sup>25</sup>

Di dalam pertanggungjawaban terdapat beberapa prinsip – prinsip yang seharusnya dipenuhi antara lain<sup>26</sup> :

1. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*)

Merupakan perinsip yang umum yang terdapat pada hukum perdata pasal 1365 – pasal 1367 KUHPerdara, pada prinsipnya dijelaskan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukan.

Pasal 1365 KUHPerdara harus terdapat 4 (empat) unsur pokok bagi adanya suatu perbuatan melawan hukum, yaitu :

- a) Adanya Perbuatan;
- b) Adanya Unsur Kesalahan;
- c) Adanya Kerugian yang diderita;

---

<sup>23</sup> Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan bahwa : setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hlm 3.

<sup>26</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Grasindo, Hlm. 72080

- d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.
2. Prinsip Praduga Selaku Penanggung Jawab (*preemption of liability principle*), dalam prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah sehingga beban pembuktian ada pada tergugat. Prinsip ini bertentangan dengan prinsip *Presumption of innocence* karena dasar dari prinsip ini adalah seorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.
  3. Prinsip praduga selalu tidak bertanggungjawab (*Presumption of non liability*), prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang terbatas, biasanya dalam hukum pengangkutan.
  4. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*) terdapat 2 (dua) yaitu :
    - a) Bahwa kesalahan ini bukan merupakan faktor yang menentukan tetapi ada perkecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab misalnya keadaan *force majeure*;
    - b) Konsumen (penggugat bila ada kerugian hanya perlu menunjukkan hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku).

Dengan kata lain teori pertanggungjawaban hukum perdata merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subyek hukum atau pelaku untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan hukuman atas kesalahan maupun karena kealpaan<sup>27</sup>.

Teori pertanggungjawaban perdata yang dianut oleh penulis dan di terapkan dalam menganalisis permasalahan nomer 3 (tiga) tentang permasalahan bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban perdata dari Developer terhadap

---

<sup>27</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani Opcit. Hal 208.

pemilik satuan rumah susun dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban dalam penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun adalah Teori yang dikemukakan oleh Roscoe Pound.

Teori tersebut dipilih oleh penulis karena Pertanggungjawaban yang terdapat dalam rumusan masalah ini awalnya timbul karena adanya perjanjian dimana para pihak masing-masing mengikatkan diri sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang karena akibat dari perjanjian tersebut timbullah tuntutan untuk bertanggungjawab atas isi dari perjanjian. Dan teori ini juga di dukung oleh pertanggungjawaban yang diuraikan secara yuridis di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### **1.6.1.2 Teori Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang penting karena fokus kajian pada teori ini ada terdapat pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Istilah teori perlindungan hukum sendiri berasal dari bahasa Inggris, yaitu *Legal Protection Theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda teori ini disebut dengan *Theorie Van De Wettelijke Bescherming* dan dalam bahasa Jerman sendiri Teori ini disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*<sup>28</sup>.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengoyaman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis buku pertama*, Depok, PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2015, Hlm. 259

<sup>29</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000. hal. 53.

Menurut Setiono dalam bukunya, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak menjalankan sesuai dengan aturan hukum, dan untuk mewujudkan ketertiban serta ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia<sup>30</sup>.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai – nilai atau kaidah – kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia<sup>31</sup>.

Jadi Teori Perlindungan hukum adalah teori yang mengaji serta menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subyek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subyeknya<sup>32</sup>.

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya Secara Teoritis bentuk perlindungan hukum sendiri dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu :

- a) Perlindungan yang bersifat preventif;

Yaitu perlindungan hukum yang bersifat pencegahan.

Perlindungan Hukum ini dapat dikaitkan dengan azas “*Freis ermessen*”<sup>33</sup> Perlindungan ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inpraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapatkan bentuk yang definitif. Atau dengan

---

<sup>30</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004) hal. 3.

<sup>31</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hal. 14.

<sup>32</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, Opcit, hlm 263

<sup>33</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip- Prinsipnya Penanganan Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, M<sup>2</sup> Print, 2007, Hlm. 3

kata lain perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.

Teori ini lebih menekankan pada penyelesaian sengketa antara masyarakat dengan pemerintah melalui jalan pengadilan, agar tercipta suatu kondisi atau menjamin keadilan dan menjamin suatu pemerintahan yang baik.

b) Perlindungan Hukum Represif<sup>34</sup>.

Yaitu perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan masalah apabila terjadi sengketa.

Perlindungan Hukum yang bersifat Represif ini terbentuk karena terdapat dualisme hukum di dunia modern saat ini yaitu hukum yang berbasis “Civil Law System” dan Hukum yang berbasis “Common Law System”.

Negara yang menganut paham *Civil Law System* mengakui adanya dua set pengadilan, yaitu pengadilan umum (biasa) dan pengadilan Administrasi, Sedangkan negara dengan *common law system* hanya mengenal satu saja pengadilan yaitu *ordinary court*.

Pada dasarnya, teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat.

Rocou Pound berpendapat bahwa hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as tool of social enggining*). Kepentingan Manusia, adalah

---

<sup>34</sup> Ibid, Hlm. 5

suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum<sup>35</sup>.

Dalam teori perlindungan hukum ini penulis memilih menggunakan teori Philipus M. Hadjon yang perlindungan huku *Represif*, digunakan untuk menganalisis rumusan masalah 2 (kedua) yaitu, Bagaimana kekuatan hukum dari Perikatan Jual Beli yang dimiliki penghuni satuan rumah susun untuk memiliki Apartemen KC dapat menjamin terpenuhinya hak pemilik satuan rumah susun untuk memiliki sertifikat satuan rumah susun. Peneliti akan menggunakan teori ini untuk menemukan jawaban sejauh mana kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Sudah Di Tandatangani Memberikan perlindungan kepada pemilik satuan rumah susun agar apa yang menjadi hak mereka dapat terpenuhi sebagaimana yang telah dijanjikan pada saat terjadi proses penandatanganan.

### **1.6.1.3 Teori Penegakan Hukum**

Penegakan hukum adalah merupakan suatu usaha untuk mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sosial hingga menjadi suatu kenyataan. Jadi penegakan hukum pada hakikatnya adalah proses perwujudan dari ide-ide.

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma- norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan- hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

---

<sup>35</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Opcit*, Hlm. 266

Dalam usaha penegakan hukum agar dapat mewujudkan ide-ide dan konsep hukum yang diharapkan rakyat dapat menjadi kenyataan. Dalam penegakan hukum ini sendiri merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal<sup>36</sup>.

Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya, pengakan hukum adalah merupakan suatu kegiatan yang harus dapat menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah atau pandangan dengan nilai yang mantab dan mengejewantah dan sikap tindak sebagai bagian dari rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk dapat menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan dalam hidup<sup>37</sup>.

Pengegakan Hukum Secara Konkret dapat kita lihat melalui berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya kita patut patuhi. Dengan memberikan keadilan dalam suatu permasalahan berarti memutuskan hukum itu seharusnya *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin di taatinya peraturan hukum materiil dengan menggunakan cara *Procedural* yang telah ditetapkan oleh hukum Formal<sup>38</sup>.

Dalam Hakikatnya penegakan hukum mewujudkan nilai-nilai atau kaedah-kaedah yang didalamnya memuat keadilan dan kebenaran, penegakan hukum itu sendiri bukanlah menjadi tugas dari para penegak hukum yang sudah di kenal secara konvensional, tetapi juga menjadi tugas dari setiap orang. Meskipun demikian, dalam kaitannya dengan hukum publik maka yang bertanggung jawab dalam melakukan penegakan hukum merupakan kewajiban pemerintah.

---

<sup>36</sup> Shant Dellyana, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: 1988 Liberty hal 32

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1983. Hal 5

<sup>38</sup> Ibid. Hal 33.

Dalam Penegakan Hukum sendiri penegakan hukum tersebut dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu<sup>39</sup> :

1. Ditinjau dari sudut subyeknya

Ditinjau dari subyeknya sendiri dalam arti luas, penegakan hukum harus melibatkan semua subyek hukum dalam setiap hubungan hukum yang ada, siapa saja yang menjalankan atauran-aturan atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum. Dalam arti sempit penegakan hukum hanya dapat diartikan sebagai upaya aparaturnegakan hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana mestinya.

2. Ditinjau dari sudut Obyeknya, yaitu dari segi hukumnya;

Penegakan hukum dalam arti luas yang ditinjau dari sudut obyeknya adalah penegakan hukum yang mencakup pada nilai- nilai keadilan yang di dalamnya terkandung bunyi aturan formal maupun nilai-nilai keadilan yang ada dalam bermasyarakat. Dan dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakkan peraturan yang formal dan tertulis.

Pada penegakan hukum terdapat banyak faktor penunjang yang mempengaruhi yang harus dipenuhi, dalam Bukunya Soerjono Soekanto berbandapat faktor-faktor tersebut antara lain<sup>40</sup> :

1. Faktor Hukum

---

<sup>39</sup> Ibid. Hal 34.

<sup>40</sup> Ibid Hal. 37

Faktor Hukum dalam penegakan hukum merupakan aspek yang sangat penting terutama praktik penyelenggaraan hukum di lapangan yang ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hal ini dapat disebabkan oleh konsepsi keadilan yang merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak, sedangkan kepastian hukum sendiri merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Justru dengan adanya suatu kebijakan atau tindakan yang tidak sepenuhnya berdasarkan pada hukum itu merupakan sesuatu yang dapat dibenarkan sepanjang kebijakan tersebut tidak bertentangan dengan hukum. Maka penyelenggaraan hukum bukan hanya mencakup *law enforcement*, namun juga mencakup *maintenance* antara nilai kaedah dan pola perilaku yang nyata serta bertujuan untuk mencapai kedamaian.

## 2. Faktor Penegakan Hukum

Dalam fungsinya hukum sendiri merupakan mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik dan benar, tetapi kaulitas petugas kurang baik, ada masalah. Oleh karena itu, salah satu kunci keberhasilan penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian dari penegak hukum.

## 3. Faktor Saran atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung sendiri mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, contoh yang terdapat pada perangkat lunak adalah pendidikan.

## 4. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyak mempunyai peranan dalam kesadaran hukum, persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

#### 5. Faktor Budaya

Berdasarkan konsep kebudayaan sehari-hari, orang begitu sering membicarakan soal kebudayaan. Kebudayaan sendiri menurut Soerjono Soekanto, mempunyai peranan yang sangat penting bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikap kalau mereka berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah satu garis pokok tentang perikelakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang.

Teori penegakan hukum ini dipilih oleh penulis untuk dipakai dalam menganalisis permasalahan nomor 3 (tiga) tentang Bagaimanakah bentuk pertanggung jawaban perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban dalam penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun, pertanggungjawaban perdata dari Developer sendiri menurut teori penegakan hukum dapat terpenuhi apabila ada peran aktif dari masyarakat dalam hal ini pemilik satuan

rumah susun harus memiliki peranan aktif dalam mendorong terjadinya pertanggungjawabannya.

#### 1.6.1.4 Teori Penyelesaian Sengketa

Filosofisnya, penyelesaian sengketa merupakan suatu upaya untuk dapat mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa ke dalam keadaan seperti semula. Istilah Teori Penyelesaian sengketa sendiri berasal dari terjemahana bahasa Inggris, yakni *dispute settlement of theory*, dan bahasa Belandanya yakni *theorie van de beslechting van geschillen*<sup>41</sup>.

Menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mereka melihat sengketa dari perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan oleh para pihak. Yang dapat diartikan bahawa dengan perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing – masing pihak<sup>42</sup>.

Penyelesaian sengketa didapatkan melalui lembaga peradilan, diluar pengadilan atau dengan cara sepakat untuk menyelesaikan masalah.

Selain itu, “batasan alternatif penyelesaian sengketa (termasuk arbitrase) menurut Priyatna Abdurrasyid adalah sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberikan alternatif atau pilihan suatu tata cara penyelesaian sengketa melalui bentuk aps/arbitrase agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak. Secara umum, tidak selalu melibatkan intervensi dan bantuan pihak ketiga yang independen yang diminta membantu memudahkan penyelesaian sengketa tersebut”.<sup>43</sup> Penyelesaian sengketa yang disepakati melalui lembaga diluar pengadilan.

---

<sup>41</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, Hal 135.

<sup>42</sup> Ibid, Hal 136

<sup>43</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Cetakan Kesatu, (Bandung: Refika Aditama, 2016), hlm. 184.

“5 (lima) faktor utama yang memberikan dasar diperlakukannya alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia menurut Mas Achmad Santosa, yaitu sebagai berikut<sup>44</sup> :

- a. Cara meningkatkan daya saing dalam mengundang penanam modal masuk ke Indonesia. Kepastian hukum termasuk ketersediaan sistem penyelesaian sengketa yang efisien merupakan faktor penting bagi pelaku ekonomi untuk menanamkan modalnya di Indonesia. ADR yang didasarkan pada prinsip kemandirian yang profesionalisme dapat menepis keraguan calon investor menanamkan modalnya di Indonesia;
- b. Tuntutan masyarakat terhadap mekanisme yang efisien dan lebih mampu memenuhi rasa keadilan;
- c. Meningkatkan daya kritis masyarakat yang diiringi dengan tuntutan berperan aktif dalam proses pembangunan. Meningkatkan daya kritis masyarakat sejalan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan memberikan akses kepada masyarakat untuk berperan serta dalam penetapan kebijakan;
- d. Hak masyarakat berperan serta memiliki makna perlunya Developer an penyelesaian konflik untuk mewedahi perbedaan pendapat yang muncul dari keperan sertaan masyarakat tersebut;
- e. Menumbuhkan iklim persaingan yang sehat bagi lembaga peradilan. Kehadiran lembaga-lembaga ADR dan quasi pengadilan (*tribunals*) apabila sifatnya pilihan (*optimal*) maka akan terjadi proses seleksi yang menggambarkan tingkat kepercayaan masyarakat.”

Faktor untuk menyelesaikan suatu sengketa dikarenakan adanya kepastian hukum, keadilan, kepercayaan, menghilangkan keraguan dan sebagai wadah untuk menyelesaikan sengketa.

Menurut Priyatna Abdurrasyid, terdapat beberapa bentuk tata cara penyelesaian sengketa (*disputes resolution*), antara lain: negosiasi, konsiliasi, mediasi, pencegahan sengketa (*disputes prevention*), pendapat mengikat (*binding opinion*), valuasi (*valuation*), penilaian (*appraisal*), ahli khusus (*special masters*), *ombudsman*, peradilan mini (*mini trial*), hakim swasta (*private judges*, peradilan juri sumir (*summary jury trial*), arbitrase”.<sup>45</sup> Tata cara dalam penyelesaian sengketa adalah dengan cara menawarkan kehendaknya, menemukan akar masalahnya, diperlukan pihak ketiga untuk menengahi penyelesaian, mencegah terjadinya konflik, memberikan solusi, peradilan dan hakim yang ditunjuk untuk menyelesaikan permasalahan.

“Menurut Undang Undang Nomor 30 tahun 1999 beberapa pranata pilihan penyelesaian sengketa secara damai yang dapat ditempuh oleh para

---

<sup>44</sup> Ibid., hlm 184-185.

<sup>45</sup> Nia Kurniati Opcit., hlm. 185.

pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata mereka adalah dengan menggunakan pranata:<sup>46</sup>

- a. Konsultasi;
- b. Negosiasi;
- c. Mediasi;
- d. Konsiliasi;
- e. Penilaian ahli;
- f. Arbitrase.”

Hukum Perdata di Indonesia memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa nonpidana melalui lembaga peradilan. Hal ini terjadi karena penyelesaian konflik melalui peradilan selalu sangat formal, berbiaya mahal, dan memakan waktu yang cukup lama<sup>47</sup> hal ini memungkinkan untuk dilakukan penyelesaian sengketa melalui lembaga non peradilan<sup>48</sup>.

Teori Penyelesaian Sengketa ini dipilih oleh penulis untuk menjawab permasalahan nomer 3 (tiga) tentang Bagaimanakah bentuk pertanggung jawaban perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban dalam penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun, teori ini dipilih karena Developer gagal memenuhi kewajibannya dalam menerbitkan sertifikat satuan rumah susun sehingga timbullah konflik dikedua belah pihak, penyelesaian dalam permasalahan ini dapat terjadi apabila kedua belah pihak dapat duduk bersama melakukan proses negosiasi mediasi serta konsiliasi agar hubungan kedua belah pihak menjadi lebih baik dan agar mendapatkan kata sepakat dalam menyelesaikan masalah yang tengah dihadapi oleh kedua belah pihak.

#### **1.6.1.5 Teori Perjanjian**

---

<sup>46</sup> Nia Kurniati, *Opit.*, hlm. 186.

<sup>47</sup> Rachmad Safa'at, *Advokasi Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Surya Pena Gemilang, Malang, 2011, Hal. 83.

<sup>48</sup> Ibid

Perjanjian Menurut Pasal 1313 KUHPerdato adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang dengan orang yang lain atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, serta dapat dibuat secara lisan dan tertulis. Apabila dibuat tertulis, maka perjanjian itu bersifat sebagai alat pembuktian jika terjadi perselisihan. Perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih. Jika orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya sebuah akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik<sup>49</sup>.

Suatu perjanjian memiliki asas kebebasan berkontrak yang mendasari lahirnya perjanjian baik yang memiliki nama khusus maupun yang tidak bernama. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Peristiwa tersebut akan menimbulkan suatu hubungan antara dua orang yang bersangkutan yang dinamakan perikatan.

Perjanjian tentunya ada subjek perjanjian atau pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUHPerdato membedakan tiga golongan yang berkaitan dengan suatu perjanjian, yaitu<sup>50</sup>:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya.
- c. Pihak ketiga.

---

<sup>49</sup> Patrik, Purwahid. 1988. *Hukum Perdata II*. Undip: Semarang.

<sup>50</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1994, hlm.22

Berdasarkan Pasal 1338 (1) KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak maka setiap orang atau pihak-pihak bebas membuat perjanjian. Pasal 1338 (1) KUHPerdara<sup>51</sup> menyebutkan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Hal kebebasan berkontrak ini tentunya berkaitan pula dengan syarat sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara<sup>52</sup>, yaitu:

- a. Mereka sepakat untuk mengikat diri.
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dapat diuraikan sebagai berikut<sup>53</sup>:

- a. Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, diikuti oleh penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya. Umumnya perjanjian atau kontrak bisnis dilakukan secara tertulis. Syarat kesepakatan ini tidak dapat terpenuhi apabila di dalamnya terdapat unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) atau kekhilafan kehendak (*dwalling*).
- b. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian. Cakap dalam pengertian hukum disebut *bekwaam* atau mempunyai *legal capacity*.

---

<sup>51</sup> Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya.

<sup>52</sup> Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa : Untuk Sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal

<sup>53</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandangan Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 35-36

Artinya seseorang bisa melakukan perbuatan atau tindakan hukum apabila orang tersebut sudah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian.

- c. Hal yang dijadikan pokok perjanjian, adalah suatu barang atau obyek yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya.
- d. Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat kecakapan dan kesepakatan di atas merupakan syarat subyektif dari suatu perjanjian. Apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”. Syarat obyek tertentu dan sebab atau kausa yang halal merupakan syarat obyektif, sehingga jika tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian “batal demi hukum”.

Semua perjanjian yang dibuat dengan itikad baik dan secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Perjanjian akan terjalinnya suatu kesepakatan. Kesepakatan atau disebut juga dengan sepakat adalah persyaratan kehendak yang disetujui antar pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran, sedang pernyataan pihak

yang menerima tawaran dinamakan akseptasi. Perjanjian selalu dipertanyakan saat-saat terjadi perjanjian antar pihak. Mengenai hal ini ada beberapa teori, yaitu<sup>54</sup>:

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawaran diterima.
- d. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Berdasarkan dari syarat-syarat sahnya perjanjian dapat dibedakan yaitu bagian inti, sub bagian ini disebut *esensialia* dan bagian yang bukan inti disebut *naturalia* dan *aksidentalialia*. *Esensialia* adalah bagian yang merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta. *Naturalia* adalah bagian yang merupakan sifat bawaan perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian seperti menjamin tidak ada cacat dari benda yang dijual. Sedang *Aksidentalialia* yaitu bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.

---

<sup>54</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm.22

Selain sumbernya dari undang-undang, perikatan dapat lahir karena perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1233 (1) KUHPerdara<sup>55</sup> yang menyebutkan bahwa:“Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena suatu persetujuan, maupun karena undang-undang”.

Sesuai dengan Pasal 1233 KUHPerdara, maka perjanjian Merger merupakan perjanjian yang timbul karena persetujuan (*Overenkomst*). Persetujuan berarti suatu tindakan atau perbuatan hukum seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih<sup>56</sup>.

Teori ini digunakan penulis untuk menganalisis permasalahan 1 (pertama) dan permasalahan 2 (kedua) karena permasalahan dalam tesis ini dimulai dari adanya perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang berakibat timbulnya kewajiban dan hak-hak yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, dalam teori ini juga mengandung asas keseimbangan, dan asas persamaan derajat yang dipakai dalam perjanjian yang telah ada hanya digunakan asas kebebasan berkontrak.

Masalah ini timbul karena ada ketidak patuhan dari Developer dalam menaati pasal-pasal yang telah ada, karena perjanjian yang telah disepakati belum dapat dikatakan efektif menjadi peraturan.

## **1.6.2. Kerangka Konseptual**

### **1.6.2.1 Konsep Perjanjian**

---

<sup>55</sup> Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa : Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena suatu persetujuan, maupun karena undang-undang.

<sup>56</sup> Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian dalam kitab Undang – Undang Hukum Perdata diatur dalam buku ke 3 (tiga) yang terdapat dalam pasal 1313 KUHPerdato<sup>57</sup> dijelaskan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang lain/lebih”.

Pada umumnya perjanjian tersebut tidak terikat kepada satu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan, ataupun dibuat secara tertulis maka dengan ini bersifat sebagai alat bukti yang apabila terjadi perselisihan untuk beberapa perjanjian tertentu undang – undang menentukan suatu bentuk tertentu<sup>58</sup>.

### **1.6.2.2 Konsep Rumah Susun**

Suatu sistem bangunan gedung bertingkat yang bagian atau ruangnya dapat dipergunakan secara individual, yang kepemilikan dari gedungnya sama dengan pemegang hak atas tanahnya<sup>59</sup>.

Adapun sistem yang dimaksud adalah sistem hubungan hukum sewa menyewa yang tidak memberikan hak kebendaan atas obyek Perjanjian. Maka dengan demikian, pemakaian atau pemanfaatannya bagi si penyewa taua pemilik sangatlah terbatas<sup>60</sup>.

Menurut Arie S Hutagalung dalam bukunya banyak masalah yang dapat diselesaikan setelah diundangkan Undang – Undang Tentang Rumah Susun, adapun Undang – Undang ini mendorong terbentuknya suatu hal atau lembaga baru tentang hak kebendaan baru yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

---

<sup>57</sup> Pasal 1313 KUHPerdato menyatakan bahwa : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

<sup>58</sup> Mariam Darus Badruzzman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2011. Hlm 65.

<sup>59</sup> Imam Kuswahyono, opcit hlm 9.

<sup>60</sup> Ibid. Hlm 10

Oleh karena itu dapat kita lihat serta pahami mengenai sistem pemilikan atas satuan gedung bertingkat yaitu :

1. Pemilikan Tunggal (*single ownership*);

Dapat dilihat dari pemilikan tanah tempat gedung bertingkat itu berdiri, sehingga pemegang sertifikat adalah juga sebagai pemilik gedung.

2. Pemilikan Bersama (*multi ownership*).

Sistem Pemilikan bersama inilah yang bebas inilah yang dikenal sebagai *Condominium* (Condominium), yang memiliki inti adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, sehingga pemecahan persoalannya mesti dikaitkan dengan hukum yang mengatur tentang tanah<sup>61</sup>.

## **1.7. Metode Penelitian**

### **1.7.1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Yuridis empiris dimana penelitian ini memberikan gambaran penelitian yang diperoleh langsung secara lengkap dan sistematis tentang eksistensi dan fungsi hukum dari obyek penelitian yang sudah ditentukan yaitu yang berhubungan dengan pertanggung jawaban perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun dalam janji penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun.

Sesuai dengan jenis penelitian yang bersifat yuridis empiris tersebut pendekatan yang tepat untuk digunakan adalah yuridis sosiologis. Menurut Rachmad Syafa'at dalam buku Ilmu Hukum Ditengah Arus Perubahan penelitian

---

<sup>61</sup> Ibid hlm. 13

yuridis empiris dengan pendekatan penelitian kepada *Socio Legal Research*<sup>62</sup> yaitu penelitian yang berpaku pada teks hukum yang ada karena sering kali teks hukum yang ada itu justru mereduksi pada kenyataan yang ada di lapangan. Penulis juga menekankan pada konteks kejadian yang dialami serta bersesuaian dengan kasus yang ada di lapangan yaitu mengkaji pertanggung jawaban perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun guna memenuhi kewajiban dalam penerbitan sertifikat.

### **1.7.2. Lokasi Penelitian**

Dalam Penelitian ini lokasi yang dipilih oleh penulis adalah di Jakarta yaitu di kota Administrasi Jakarta Selatan di Apartemen KC. Alasan mengapa memilih lokasi tersebut sebagai tempat penelitian tersebut karena masalah yang akan diteliti oleh penulis terjadi di Apartemen KC, Jakarta Selatan.

Adapun masalah yang terjadi adalah hingga saat ini Pihak Developer belum melakukan tanggung jawabnya untuk memberikan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun kepada pemilik satuan rumah susun yang telah melunasi pembayaran pembelian satuan rumah susun dimana pelunasan akan pembelian satuan rumah susun telah terjadi pada tahun 2012 dan hingga tahun 2017 tidak ada kejelasan mengenai kapan dan hal apa yang membuat pihak Developer belum menyerahkan bukti pemilikan atas satuan rumah susun kepada pemilik.

### **1.7.3. Jenis dan Sumber Data**

#### **1.7.3.1 Jenis Data**

Data yang digunakan dalam analisis ini yaitu data primer, Sekunder dan Tersier. Data Primer ialah data yang diperoleh secara langsung dengan melakukan

---

<sup>62</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum Ditengah Arus Perubahan*, Rachmad Safa'at (ed), Surya Pena Gemilang Publishing, Malang, 2016, Hlm 51.

wawancara berupa pengalaman, pendapat serta keterangan-keterangan yang di dapat dari para narasumber yaitu para pemilik satuan rumah susun, Developer, Badan Pertanahan Nasional dan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, sedangkan data sekunder ialah data – data yang diperoleh dari dokumen – dokume berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah di tandatangani saat melakukan pembelian atas satuan rumah susun serta undang- undang yang yaitu KUHPerdata, Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta hasil penelitian dan data statistik atau dengan kata lain data yang diperoleh secara tidak langsung dan data tersier adalah data penunjang atau data yang berupa petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur, Jurnal, kamus hukum dan ensiklopedia.

#### 1. Data Primer

Data Hukum Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dengan menggunakan teknik wawancara.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang diperoleh dari dokumen – dokumen, hasil penelitian dan data statistik atau dengan kata lain data yang diperoleh secara tidak langsung.

Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan penulis adalah :

- a. Data yang di dapat dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dengan pemilik satuan rumah susun.

- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya buku ke 2 (dua) yang membahas tentang Kebendaan dan Buku ke 3 (tiga) tentang Perikatan.
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Satuan Rumah susun;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Satuan Rumah Susun;
- f. Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

### 3. Data Tersier

Data tersier adalah data yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan buku hukum, Jurnal Hukum, dan data yang di dapat dari internet.

#### 1.7.3.2 Sumber Data

Sumber data merupakan subyek dari mana data di dalam penelitian diperoleh. Data Primer atau data utama dari melakukan wawancara kepada pemilik satuan rumah susun, Badan Pertanahan Nasional, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, Ketua Perhimpunan Penghuni.

Data Sekunder atau data ke dua diperoleh dari penelusuran dokumen, hasil penelitian, data statistik, Undang-Undang.

Data Tersier/ Data ketiga di dapat dari studi kepustakaan yang di dapat dari buku, jurnal hukum, dan data yang di dapat dari internet.

#### 1.7.4. Populasi Dan Sempel

#### 1.7.4.1 Populasi

Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang memiliki kuantitas ataupun karakteristik tertentu yang digunakan oleh peneliti untuk dapat dipelajari dan ditarik kesimpulan. Menurut Zainal Asikin dalam bukunya populasi adalah keseluruhan unit atau manusia yang memiliki ciri – ciri yang sama.<sup>63</sup>

Dalam Penelitian ini Populasinya adalah :

- 1) Developer KC;

Diwakili oleh PT. PSA dengan Tuan Ev Selaku General Manager dan Tuan Hr selaku Head Legal dan Nona Wn selaku marketing.

- 2) Badan Peratanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Diwakili oleh Tuan Rz Bagian Kasubsi Pemberian Hak dan Ibu Rn selaku bagian infomasi dan pengaduan.

- 3) Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia.

Diwakili oleh Wakil Ketua Pengurus Harian YLKI yaitu Bapak Sudaryanto, S.H., dan Ketuan Pengaduan Dan Hukum Mustafa Aqib Bintoro, S.H.

- 4) Koordinator Perhimpunan Penghuni Apartemen KC

Diwakili oleh Bapak Bm.

#### 1.7.4.2 Sempel

Sampel ialah sebagian dari jumlah atau karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang peneliti telah disebutkan diatas kemudian dijadikan subyek dalam penelitian ini, tujuannya adalah untuk memilih responden yang dapat memberikan

---

<sup>63</sup>Amirudin Zulkarnain Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Gravindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 95

keterangan yang berkaitan dengan obyek penelitian sehingga diperoleh data yang factual.

Teknik sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. Dalam teknik ini, peneliti menentukan kriteria orang yang akan dipilih menjadi sampel atau yang disebut sebagai responden, kemudian penentuan responden dilakukan dengan cara menentukan responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.

Adapun sampel yang peneliti ambil dalam hal ini adalah :

- 1) Pemilik satuan Rumah Susun KC.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 5 (lima) orang yang akan dijadikan sampling dalam penelitian ini yaitu Tuan Sr, Ibu Dl, Bapak Fl, Bapak Ae, dan Ibu Rd.

#### **1.7.5. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang dipergunakan penulis dalam penelitian ini adalah Deskriptif kualitatif dimana peneliti mendeskripsikan dan menganalisa data– data yang diperoleh dilapangan dan kemudian dikaitkan dengan teori– teori yang telah dipilih oleh peneliti.

- a. Data Primer diperoleh dengan cara, yaitu :

- 1) Observasi ke Lokasi penelitian yaitu untuk memperoleh data yang diperlukan mengenai apartemen KC;
- 2) Wawancara dengan beberapa narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini.

- b. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peraturan Perundang-undang yang berlaku dan

hasil penelitian yang sebelumnya terkait dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

- c. Data Tersier diperoleh dari studi kepustakaan, jurnal atau, karya tulis ilmiah serta internet.

Hal ini dilakukan oleh peneliti agar dapat mengambil suatu kesimpulan dan saran dengan metode berpikir yang induktif dari persoalan yang khusus ke persoalan yang umum, agar selanjutnya akan menghasilkan gambaran yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

#### **1.7.6. Definisi Oprasional**

Definisi Oprasional sendiri berfungsi sebagai batasan di dalam penelitian ini, yaitu :

##### **1. Pertanggungjawaban Perdata**

Pertanggungjawaban perdata adalah pertanggungjawaban yang disebabkan oleh subyek hukum tidak melaksanakan prestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum.

##### **2. Rumah Susun**

Suatu sistem bangunan berupa gedung bertingkat yang bagian atau ruangnya dapat dipergunakan secara individual, yang kepemilikan dari gedungnya sama dengan pemegang hak atas tanahnya<sup>64</sup>.

##### **3. Perjanjian**

Dalam kitab Undang – Undang Hukum Perdata Perjanjian diatur dalam buku ke 3 (tiga) yang terdapat pada pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata<sup>65</sup>.

---

<sup>64</sup> Imam Koeswahyono, Opcit Hal. 9

Pada pasal tersebut dijelaskan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih”.

### **1.8. Sitematika Penulisan**

Penelitian tesis dengan judul **Pertanggungjawaban Perdata Dari Developer Terhadap Pemilik Satuan Rumah Susun Guna Memenuhi Kewajiban Dalam Penerbitan Sertifikat** terdiri dari 6 (enam) bab, yang disusun berdasarkan sub bab secara sistematis agar dapat memperjelas dan mempermudah dalam penulisan mengenai permasalahan yang diteliti oleh peneliti. Adapun rincian dari tiap- tiap bab tersebut adalah :

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Tentang Pendahuluan ini menguraikan tentang latar belakang permasalahan penelitian yang didasarkan pada terbatasnya serta mahalny jumlah lahan di perkotaan khususnya kota besar seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang merupakan Ibukota Negara sebagai tempat terpadat serta dihuni oleh masyarakat kaum urban yang menuntut kehidupan serba praktis dan mobilitas tinggi serta pembangunan tempat tinggal model satuan rumah susun sedang berkembang dengan pesatnya, berdasarkan latar belakang tersebut diperlukan kajian yang mendasar tentang permasalahan (1) Pihak Pengelola yang tidak mencantumkan jangka waktu penyelesaian sertifikat satuan rumah susun di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>65</sup> Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : “ suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

satuan rumah susun, (2) kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki Penghuni Satuan Rumah Susun KC dapat menjamin terpenuhinya hak dari pemilik satuan rumah susun untuk memiliki sertifikat satuan rumah susun, (3) Bentuk pertanggungjawaban perdata dari Developer terhadap pemilik satuan rumah susun dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban penerbitan sertifikat atas satuan rumah susun, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penelitian, orisinalitas, definisi konseptual dan Definisi Operasional serta teori yang dipakai dalam menganalisis masalah yang dikaji dalam penulisan tesis ini.

## **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Pada Bab ini menguraikan mengenai berbagai macam pengertian diantaranya pengertian tentang satuan rumah susun, pengertian perlindungan konsumen, Tanggung Jawab Developer, dan Hak Milik atas satuan rumah susun.

## **BAB III : PENETAPAN JANGKA WAKTU PENYELESAIAN SERTIFIKAT SATUAN RUMAH SUSUN DI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Bab ini diawali tentang uraian gambaran umum lokasi penelitian, dan penelitian ini dilakukan di Apartemen KC Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota Administrasi Jakarta Selatan, kemudian dilanjutkan dengan menguraikan jawaban serta pembahasan dari atas rumusan masalah yang pertama yaitu mengapa Developer Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pihak Developer dan pembeli

satuan rumah susun tidak tercantum dengan jelas jangka waktu penyelesaian sertifikat satuan rumah susun, data primer berupa wawancara dan data sekunder dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Undang – Undang Satuan Rumah Susun, KUHPerdata dan Teori dijadikan bahan menganalisis permasalahan tersebut. Dalam menyajikan pembahasan dalam bab ini terdapat sub bab- sub bab diantaranya sub bab mengenai Jangka waktu penyelesaian sertifikat satuan rumah susun yang tidak terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Mekanisme proses penyelesaian sertifikat satuan rumah susun di Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, kedudukan Perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Developer satuan rumah susun dan pemilik satuan rumah susun yang ditinjau dari sudut pandang KUHPerdata dan Teori Perjanjian. Analisis mengenai sub bab ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh pemilik satuan rumah susun dan Developer menjadi Undang – Undang bagi pembuatnya dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memiliki kekuatan hukum tetap yang memaksa kedua belah pihak memenuhi segala apa yang telah di perjanjikan atau dengan kata lain menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Uraian- Uraian hasil penelitian yang di dapat di lapangan serta pembahasan menggunakan teori perjanjian dimulai dari sesuatu yang bersifat umum dan dilanjutkan dengan yang bersifat khusus agar memudahkan peneliti serta pembaca untuk memahami uraian tentang

permasalahan yang pertama serta penulis memberikan kesimpulan secara singkat mengenai hasil analisis permasalahan yang pertama.

#### **BAB IV : KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIMILKI PENGHUNI APARTEMEN KC**

Bab ini akan menguraikan hasil dari pembahasan bagaimana kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun dapat menjamin hak mereka untuk mendapatkan sertifikat atas satuan rumah susun yang mereka miliki. Dalam bab ini terdapat sub bab – sub bab yang menjabarkan hasil wawancara yang diperoleh penulis dari lapangan dan telah di olah sedemikian rupa menggunakan teori- teori yang telah dipilih oleh penulis.

Sub Bab yang pertama yaitu tentang Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dapat Menjamin Terpenuhinya Hak Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Kepemilikan Sertifikat Satuan Rumah Susun dalam sub bab ini peneliti menjabarkan hasil wawancara mengenai kepaahaman pemilik satuan rumah susun terhadap isi dari perjanjian tersebut dan dalam menganalisis menggunakan teori perjanjian dan perlindungan hukum, teori- teori ini dapat menjelaskan secara spesifik tentang perjanjian yang telah dibuat oleh para pemilik satuan rumah susun dengan Developer pada saat membeli satuan rumah susun.

Sub bab ke dua yaitu tentang kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun, adapun hasil

pembahasan dari pengolahan data yang didapatkan dilapangan bahwa kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya dan oleh sebab itu perjanjian itu mengikat karena sifatnya yang mengikat menyebabkan harus dipenuhinya segala sesuatu sesuai isi di dalam perjanjian tersebut.

Teori perjanjian digunakan asasnya untuk menganalisis keseimbangan perjanjian tersebut agar kedua belah pihak dapat tetap mendapatkan apa yang menjadi haknya serta tetap menjalani kewajibannya dan Teori Perlindungan Hukum sendiri digunakan penulis untuk menjabarkan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat menjadi perlindungan hak-hak dari pemilik satuan rumah susun bila Developer gagal memenuhi prestasi dari apa yang telah mereka perjanjikan sebelumnya di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .

## **BAB V : BENTUK PERTANGUNGJAWABAN PERDATA DARI DEVELOPER TERHADAP PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN**

Bab ini terdiri dari tiga sub bab dimana setiap sub bab merupakan pemaparan hasil temuan lapangan yang merupakan data primer diolah dengan teori – teori yang berkaitan dan dapat dijadikan tolak ukur dalam penyelesaian masalah yang terjadi. Teori yang dipakai adalah teori pertanggungjawaban perdata, teori penegakan hukum dan teori penyelesaian sengketa, ketiga teori ini dipakai dan saling melengkapi pemaparan dari masalah yang ke tiga teori pertanggungjawaban perdata

dipilih karena perjanjian yang di tandatangani menimbulkan kewajiban kepada kedua belah pihak dan yang menjadi fokus paling utama adalah pertanggungjawaban perdata dari Developer untuk menerbitkan sertifikat satuan rumah susun, dan hasil yang diperoleh dilapangan penerbitan sertifikat satuan rumah susun gagal dilakukan oleh Developer satuan rumah susun yang karena adanya perjanjian mengharuskan mereka mengganti kerugian yang dialami oleh pemilik satuan rumah susun, penyelesaian sengketa dimulai dengan mediasi mempertemukan pihak pemilik satuan rumah susun dan pihak Developer yang bertanggung jawab terhadap pembangunan dan pemenuhan segala administrasi yang berkaitan dengan satuan rumah susun.

## **BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN**

Tentang penutup, pada bab ini akan menguraikan terkait kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian, pembahasan serta data-data yang diperoleh dari lapangan, maupun dari studi kepustakaan dan juga berisi saran dari peneliti.

## 1.9. Desain Penelitian



