

**TESIS**  
**EKSISTENSI LEMBAGA PENJAMIN DALAM PERJANJIAN**  
**PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN**

**Disusun dan diajukan oleh**

**NATHANIEL EDUARD SIE**

**B022181023**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2021**

**HALAMAN JUDUL**

**EKSISTENSI LEMBAGA PENJAMIN DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Program Studi Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**NATHANIEL EDUARD SIE**

B022181023

**TESIS**  
**EKSISTENSI LEMBAGA PENJAMIN DALAM PERJANJIAN**  
**PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN**

Disusun dan diajukan oleh:

**NATHANIEL EDUARD SIE**  
**NIM.B022181023**

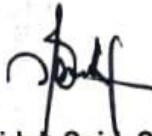
Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister  
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada tanggal 28  
DESEMBER 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,


Pembimbing Pendamping,

  
Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H.  
Nip.1966 1130 0199002 1 001

  
Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.  
Nip.1960 0621 198601 2 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,

  
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.  
Nip.1964 1128 199002 2 001

  
  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.  
Nip.1967 1231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

**Nama** : Nathaniel Eduard Sie  
**Nomor Induk Mahasiswa** : B022181023  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan  
**Jenjang** : S2

Menyatakan dengan ini, bahwa Tesis dengan judul EKSISTENSI LEMBAGA PENJAMIN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 22 Januari 2021.

Yang membuat pernyataan,



**Nathaniel Eduard Sie**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat serta kasih dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Adapun judul tesis ini adalah **“Eksistensi Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”**. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat doa dan dukungan dari kedua orang tua yang penulis cintai, serta saudara dan saudari penulis yaitu Gracia Emanuella Sie, Daniel Eduard Sie dan Stacia Emanuella Sie terima kasih untuk selalu ada bagi penulis disaat penulis membutuhkan dukungan dan semangat.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini pula perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Prof Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H. , selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H. dan Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.H., M.Si. selaku pembimbing yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing penulis selama penulisan tesis ini serta memberikan arahan, masukan dan saran guna membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. dan Dr. Winner Sitorus., S.H.,M.H. LL.M, selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh Staff dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Terkhusus Staf Program Studi Kenotariatan Ibu Evy dan Bapak Aksa yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan dan pengurusan berkas administrasi.
8. Teman-teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2018 (SCRI8AE), terima kasih atas kebersamaan selama ini.
9. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satu per satu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun besar harapan penulis agar tesis ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca dan juga memberikan masukan bagi pendidikan hukum di Indonesia khususnya program studi Magister Kenotariatan dan juga bagi masyarakat. Terima kasih.

Makassar, 17 Agustus 2020

**Nathaniel Eduard Sie**

## **Abstrak**

**Nathaniel Eduard Sie**, Eksistensi Lembaga Penjamin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dibimbing oleh **Musakkir** selaku pembimbing I dan **Nurfaidah Said** selaku pembimbing II

Penelitian ini bertujuan untuk mengaitkan dan mengabstrakasi Eksistensi dari lembaga penjamin dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dan perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun yang batal untuk dibangun di Kota Makassar.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan pustaka berupa bahan primer dan bahan sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, tesis, dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1. Lembaga penjamin belum dihadirkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun 2. Perlindungan hukum berupa pengembalian biaya beserta ganti kerugian dapat diberikan kepada pembeli satuan rumah susun, namun dalam kenyataannya pengembalian beserta ganti kerugian tidak diberikan kepada pembeli satuan rumah susun.

**Kata Kunci:** Lembaga Penjamin; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Rumah Susun



## **Abstract**

**Nathaniel Eduard Sie**, Existence Of Guarantee Institutions In Sale And Purchase Binding Agreement For Buying Apartment supervised by **Musakkir** as the first adviser and **Nurfaidah said** as the second adviser

This research is an normative research done by researching available library research. Research material are library research or secondary data that covers the rules of the laws, books, thesis, and journal that's related with this research.

The research result shows 1. The guarantor had not been presented in the buy-sell agreement of apartment 2. Protection under the law is given in the form of refund and can be given to the buyer of the apartment unit yet in the reality the refund and refund is not given to the buyer.

**Keywords:** Apartment; Buy Sell binding Agreement; Guarantor

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Orisinalitas Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Dan Jual Beli.....	11
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	11
2. Unsur-Unsur Jual Beli.....	11
3. Syarat-Syarat Sah Jual Beli.....	15
4. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli.....	18
5. Kewajiban Pembeli.....	23
6. Kewajiban Penjual.....	23

B. Tinjauan Tentang Hak-Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Apartemen.....	25
1. Pengertian Rumah Susun.....	29
2. Asas-Asas Pembangunan Rumah Susun.....	40
3. Status Tanah dan Pelaku Pembangunan Rumah Susun.....	42
4. Tanda Bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	47
5. Tujuan Pembangunan Rumah Susun.....	50
C. Lembaga Penjamin Satuan Rumah Susun.....	55
D. Landasan Teori.....	57
1. Teori Kepastian Hukum.....	57
2. Teori Perlindungan Hukum.....	61
3. Teori Perlindungan Konsumen.....	63
E. Kerangka Pikir.....	66
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>67</b>
A. Tipe Penelitian .....	67
B. Pendekatan Masalah .....	67
C. Sumber Bahan Hukum.....	68
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	69
E. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	69

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b> .....	69
A. Eksistensi Dari Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Telah Sesuai Dengan Fungsi Dan Tujuannya.....	70
B. Pembeli ( <i>User</i> ) Yang Telah Dirugikan Akibat Dari Tindakan <i>Developer</i> Yang Wanprestasi Mendapatkan Perlindungan Hukum.....	90
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	125
A. Kesimpulan.....	125
B. Saran.....	126
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	127

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Dari aspek pembangunan dan infrastruktur, Kota Makassar tergolong salah satu kota metropolitan di Indonesia, yaitu kota terbesar di luar pulau Jawa setelah Kota Medan. Kota Makassar memiliki wilayah kurang lebih seluas 175,77 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk lebih dari 1,6 juta jiwa, kota ini berada di urutan kelima kota terbesar di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan. Secara demografis, kota ini tergolong tipe multi etnik atau multi kultur dengan beragam suku bangsa yang menetap di dalamnya, diantaranya yang signifikan jumlahnya adalah Bugis, Toraja, Mandar, Buton, Jawa dan Tionghoa.<sup>1</sup>

Kendati terbilang cukup baru, tawaran gaya hidup tinggal di rumah susun dan atau apartemen cukup diminati pasar Makassar, Sulawesi Selatan. Terbukti dari laporan survei properti komersial Bank Indonesia (BI) pada kuartal I-2016, Indeks permintaan rumah susun di Kota Makassar tercatat sebesar 11,55 persen. Angka ini lebih tinggi dari indeks permintaan rumah susun dan atau apartemen di Bandung yang tercatat sebesar 8,14 persen. Catatan penjualan dibukukan Ciputra Group melalui Vida View, menguatkan laporan BI (Bank Indonesia). Transaksi rumah susun dan atau apartemen dalam empat bulan pertama masa-masa sulit seperti pada tahun 2017, melebihi target konservatif.

---

<sup>1</sup> "Kota Makassar" diakses dari <https://sulselprov.go.id> diakses pada tanggal 21 Desember 2019 pukul 18.57 WITA

Demi mencapai tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dan unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan pemukiman dan perumahan.<sup>2</sup>

Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Kata bertempat tinggal yang dimaksud dalam Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 dapat dikategorikan sebagai rumah yang merupakan salah satu pokok manusia (kebutuhan papan) yang wajib dimiliki oleh setiap orang.

Tingginya jumlah penduduk di Indonesia serta populasi penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya sangat mempengaruhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat terhadap rumah karena lahan yang minim disertai dengan kepadatan penduduk dapat menyebabkan banyak masyarakat yang sulit untuk memperoleh rumah sebagai tempat tinggal khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama di area perkotaan. Minimnya lahan serta kepadatan penduduk juga dapat mengakibatkan harga-harga tanah maupun rumah naik menjadi sangat

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 157.

tinggi sehingga hanya masyarakat yang memiliki penghasilan tinggi saja yang dapat membeli tanah ataupun rumah. Oleh karena itu untuk memenuhi Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 negara wajib bertanggung jawab melindungi warga negaranya dalam bentuk penyelenggaraan perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan setiap satuan yang dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni dalam bentuk satuan rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan sangat besar seiring dengan besarnya jumlah penduduk, baik yang berasal dari pertumbuhan alamiah melalui kelahiran maupun karena urbanisasi. Selama ini pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan dilakukan melalui pembangunan perumahan secara horizontal. Cara pemenuhan kebutuhan ini tidak dapat dilakukan secara terus menerus disebabkan oleh persediaan tanah di daerah perkotaan yang sangat terbatas. Oleh karena itu, sudah saatnya pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan ditempuh melalui pembangunan rumah susun.

Menurut Siswono Judohusodo:<sup>3</sup>

“Bahwa membangun rumah susun di kota besar adalah kecenderungan masa depan yang tidak dapat dihindari, yang memang perlu dimasyarakatkan, dan perlu ada penyesuaian-

---

<sup>3</sup> Siswono Judohusodo. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Unit Percetakan Bharakerta. Jakarta. hal. 27.

penyesuaian pada budaya-budaya yang ada pada masyarakat Indonesia”.

Dalam rangka mewujudkan pembangunan rumah susun salah satunya dibutuhkan peran pelaku pembangunan dan pemerintah serta peran serta masyarakat dalam mewujudkan pembangunan rumah susun.<sup>4</sup>

Pada dasarnya pembangunan rumah susun yang dilakukan oleh pengembang atau *developer* harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah, yaitu syarat teknis dan syarat administratif. Syarat teknis mengatur antara lain tentang ruang, struktur, komponen, bahan bangunan, kelengkapan rumah susun, kepadatan, tata letak bangunan dan lain-lain, sedangkan syarat administratif meliputi izin lokasi, *advice planning*, izin mendirikan bangunan, izin layak huni, dan sertifikat tanah dimana rumah susun akan dibangun.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>5</sup>

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi

---

<sup>4</sup> Arie S Hutagalung. 2002. *Condominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta. hal. 1.

<sup>5</sup> *Ibid.* hal. 2.



syarat teknis dan administratif. Hal ini merupakan upaya pemerintah yang harus dipenuhi untuk mewujudkan suatu hunian yang memiliki standarisasi yang tinggi sehingga membuat penghuninya nyaman untuk tinggal di rusun tersebut.<sup>6</sup>

Dibentuknya UU Rumah Susun pada dasarnya memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunian atas sarusun bagi MBR, adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf, kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum, pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus, bantuan dan kemudahan bagi MBR, serta perlindungan konsumen, namun masih terdapat kelemahan dalam Undang-Undang ini yang terdapat dalam Pasal 42 Ayat (2) UU Rumah Susun yang menjelaskan bahwa dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki, kepastian peruntukan, ruang, kepastian atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.<sup>7</sup>

Lembaga penjamin yang disebutkan dalam pasal ini masih belum dibentuk sehingga akibat dari belum dibentuknya lembaga ini dapat

---

<sup>6</sup> Ayu Fitria Febriani. 2019. *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia*. Lentera Hukum. Vol. 6. No. 1. hal. 17.

<sup>7</sup> Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun.

merugikan posisi pembeli (selanjutnya disebut *user*) yang ingin membeli rumah susun dari pihak penyelenggara rumah susun (selanjutnya disebut *developer*).

Posisi *user* yang sangat dirugikan ini dapat ditinjau dalam pelaksanaan jual beli rumah susun yang dilakukan oleh pihak *developer* dari apartemen ST. Moritz Makassar khususnya dalam hal penjualan rumah susun dalam bentuk Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Berdasarkan Pasal 43 Ayat (2) terdapat syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh pihak *developer* dalam menjual rumah susun yakni antara lain adalah keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)<sup>8</sup>. Keterbangunan yang dimaksudkan tersebut dapat diukur dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Meskipun hal ini telah diatur dalam UU Rumah Susun, namun dalam pelaksanaan jual beli rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) tersebut tidak terlaksanakan bahkan dari pihak *developer* ST. Moritz yang menjual rumah susun dalam kondisi tanah yang belum ada keterbangunan sama sekali atau tanah yang masih kosong tanpa pembangunan sedikitpun.

Keberadaan dari lembaga penjamin dalam pembangunan rumah susun ini sangatlah diperlukan karena konsumen sebagai pembeli tidak mendapat perlindungan hukum yang kuat apabila rumah susun yang mereka beli hanya dalam bentuk PPJB sebab posisi *user* dalam hal ini hanyalah sebagai calon pembeli sehingga tidak memiliki hak untuk

---

<sup>8</sup> Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun.

menuntut menyerahkan satuan rumah susun, serta uang yang telah disetor tidak dapat ditarik kembali oleh pembeli. Oleh karena itu kepastian mengenai hak pembeli (*user*) kurang dijamin tanpa adanya lembaga ini sehingga tidak sesuai dengan asas pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) dalam hal kepastian hukum dimana dengan tidak adanya lembaga penjamin menyebabkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi konsumen selaku pembeli rumah susun apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Oleh karena itu tidak sama seperti di Indonesia, lembaga penjaminan pembangunan yang terdapat di luar negeri yang memberikan perlindungan bagi konsumennya dalam bentuk *Escrow Account* sehingga posisi konsumen dapat terlindungi ketika terjadi suatu permasalahan sehingga keberadaan dari lembaga penjaminan rumah susun di Indonesia menjadi pembahasan dalam penelitian ini.

Ketiadaan lembaga penjamin untuk melakukan fungsi pengawasan dan perlindungan terhadap *user* selaku pembeli berpotensi dirugikan dan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi *user* dalam pelaksanaan jual beli rumah susun.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut permasalahan ini dalam suatu penelitian dengan judul “Eksistensi Lembaga Penjamin dalam Pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah eksistensi dari lembaga penjamin dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun telah sesuai dengan fungsi dan tujuannya?
2. Apakah pembeli (*user*) yang telah dirugikan akibat dari tindakan *developer* yang wanprestasi mendapatkan perlindungan hukum?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari penelitian ini ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis, tujuan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengaitkan dan mengabstraksi eksistensi dari lembaga penjamin dalam menjamin pelaksanaan jual beli rumah susun.
2. Untuk mengaitkan dan mengabstraksi perlindungan terhadap pembeli (*user*) dari tindakan *developer* yang wanprestasi.

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat, yaitu:

1. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang eksistensi dari lembaga penjamin dalam menjamin pelaksanaan jual beli rumah susun.
2. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat dan pembeli (*user*) tentang perlindungan yang dapat mereka peroleh jika terjadi kerugian yang disebabkan oleh *developer* yang wanprestasi.

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian tesis yang ada pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin belum ditemukan judul tesis “Eksistensi Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun” Akan tetapi hasil penelusuran dan pengamatan kepustakaan yang dilakukan di universitas lain, ditemukan beberapa tesis mengenai rumah susun yang terkait dengan judul tesis peneliti yaitu “Eksistensi Lembaga Penjamin Dalam Pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun”. Antara lain:

1. Tesis yang berjudul Perlindungan Terhadap Hak-Hak Penghuni Rumah Susun Dalam Menggunakan Jaringan-Jaringan Listrik Yang Merupakan Bagian Bersama Yang Diatur Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Penelitian ini dilakukan oleh Irmawati Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tesis ini membahas tentang hak-hak pemilik satuan rumah susun dalam penggunaan jaringan listrik bersama dalam satuan rumah susun yang berkaitan dengan penetapan besaran iuran listrik yang harus dibayar oleh penghuni rumah susun. Hasil dari penelitian ini adalah adanya pembatasan dalam hal menggunakan jaringan listrik milik bersama satuan rumah susun dan adanya penetapan patokan besaran iuran listrik yang harus di bayar oleh penghuni satuan rumah susun.

2. Tesis yang berjudul Tinjauan Yuridis Mengenai Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Sistem *Pre-Project selling*. Penelitian ini dilakukan oleh Miranti Amirrudin Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tesis ini membahas tentang aspek-aspek legalitas yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun melalui proses *pre-project selling*. Hasil dari penelitian ini adalah sebagian besar penjualan satuan rumah susun dilakukan pada saat bangunan rumah susun belum dibangun sama sekali, hal ini melanggar syarat ketentuan penjualan rumah susun yang minimal untuk dilakukan penjualan sudah harus ada keterbangunan 20 % bangunan tersebut.

Berbeda dengan penelitian penulis, dimana penulis membahas tentang ketiadaan lembaga penjamin yang berfungsi untuk menjamin pembangunan rumah susun yang dibangun oleh *developer* agar pembeli satuan rumah susun dapat terhindar dari kerugian-kerugian yang timbul akibat dari *developer* yang wanprestasi, dimana rumah susun tersebut batal untuk dibangun namun sudah terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Perjanjian dan Jual Beli

##### 1. Pengertian Perjanjian dan Jual Beli

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW ) memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>9</sup>

Menurut R. Subekti perjanjian adalah:

Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal tersebut, dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. PT Inermasa. Jakarta. hal 29.

<sup>10</sup> *Ibid*. hal 1.

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah:

“Hubungan hukum antar dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenai akibat hukum atau sanksi”.<sup>11</sup>

Pengertian tentang jual beli pada dasarnya diatur pada Pasal 1457 BW, di mana pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut dengan harga.<sup>12</sup>

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah: <sup>13</sup>

Suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah: <sup>14</sup>

suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo. 1990. *Mengenal Hukum*. Liberty. Yogyakarta. hal 97.

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian*. PT Alumni. Bandung. hal. 243.

<sup>13</sup> Subekti. R. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal 1.

<sup>14</sup> Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta. hal 49.



Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>15</sup>

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang yang tidak bergerak.<sup>16</sup>

## **2. Unsur-Unsur Dalam Jual Beli**

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

### **a. Barang/ benda yang diperjualbelikan**

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/ *zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

BW mengenal 3 macam barang dalam Pasal 503 - Pasal 505 BW yaitu:

1. Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
2. Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.

---

<sup>15</sup> Salim H.S. 2003. *Op.Cit.* hal 17.

<sup>16</sup> Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. PT Raja grafindo Persada. Depok. hlm. 127.

3. Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

b. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.<sup>17</sup> Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

- Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli.

Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

- Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli ini dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dengan cara diangsur, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meskipun pada saat itu pembayaran belum

---

<sup>17</sup> Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. PT Alumni. Bandung. hal. 182.

lunas terbayar. Menurut hukum, dalam hal ini dapat dilihat bahwa jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi , sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

- **Jual Beli dengan Pemesanan/*Indent***

Jual beli dengan cara ini merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.<sup>18</sup>

**3. Syarat – Syarat Sah Jual Beli**

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut Pasal 1320 BW, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :

Sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan.

---

<sup>18</sup> Munir Fuady. 2007. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 25.

Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:<sup>19</sup>

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis.
2. Bahasa yang sempurna secara lisan.
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

#### b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap.

Untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 18 tahun sesuai dengan Pasal 47 Undang-Undang Perkawinan. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 BW:

---

<sup>19</sup> Salim H.S. 2003. *Op Cit.* hal 49.

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 BW menjelaskan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

20

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan

---

<sup>20</sup> Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. Hal 69.

4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu Sebab Yang Halal Di dalam Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian.<sup>21</sup>

#### **4. Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli**

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
  1. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
  2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
  3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan

---

<sup>21</sup> Abdul Kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan*. PT Alumni. Bandung. Hal 20.

4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut: <sup>22</sup>

- 1.Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2.Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3.Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4.Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5.Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6.Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang

---

<sup>22</sup> Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia. Jakarta Hal 47.

sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.<sup>23</sup>

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) BW. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>24</sup>Asas konsensualismemengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) BW). Iktikad baik ada dua yaitu:

1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A

---

<sup>23</sup> J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*. Alumni. Bandung. Hal 36.

<sup>24</sup> Salim H.S. 2003. *Op.cit.* hal 10.



ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.<sup>25</sup>

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1315 BW menjelaskan bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan bunyi Pasal 1340 BW yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 BW yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam

---

<sup>25</sup> Handri Rahardjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Jakarta. hal 45.

Pasal 1318 BW, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya". Menurut Mariam Darus Badruzaman terdapat 8 (delapan) asas dalam perikatan, yaitu:<sup>26</sup>

1. Asas Kepercayaan, asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.
2. Asas Persamaan Hukum, adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Dan tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras.
3. Asas Keseimbangan, adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.
4. Asas Kepastian Hukum, perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum.
5. Asas Moral, asas ini terikat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur.
6. Asas Kepatutan, asas ini tertuang dalam pasal 1339 BW dan asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.
7. Asas Kebiasaan, asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti
8. Asas Perlindungan (protection), asas ini mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak.

## **5. Kewajiban Pembeli**

Kewajiban utama dari seorang pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan/ diperjanjikan. Akan tetapi apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan.

---

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. PT Alumni. Bandung. Hal. 42-43.

Menurut Abdulkadir Muhammad:<sup>27</sup>

“Kewajiban pokok dari pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian”. Sedangkan menurut Subekti,<sup>28</sup> “kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang”.

## 6. Kewajiban Penjual

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli;
- b. Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.

Berdasarkan Pasal 1491 BW, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram;
2. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

---

<sup>27</sup> Abdul Kadir Muhammad. 2010. *Op.Cit.*. hal. 257-258.

<sup>28</sup> R. Subekti. 1995. *Op. Cit.* hal. 20.

<sup>29</sup> Ahmadi Miru. 2018. *Op.Cit.*. hal. 133.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun.

Persyaratan untuk menanggung cacat tersembunyi bagi penjual tidak mengharuskan bahwa cacat tersebut diketahui oleh penjual karena kalau cacat tersebut telah diketahui sejak awal oleh penjual, cacat tersebut bukan lagi cacat tersembunyi, tetapi “cacat yang disembunyikan” sehingga ada kemungkinan kontrak tersebut lahir karena adanya kekhilafan atau kesesatan bahkan penipuan. Dengan demikian, terjadi cacat kehendak sehingga dapat dijadikan alasan untuk membatalkan kontrak.

## **B. Tinjauan Tentang Hak-Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Apartemen**

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimuat hak penguasaan atas tanah. Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 104 Tahun 1960 ; Tambahan Lembaran Negara No.2043) yang mulai

berlaku sejak 24 September 1960 (selanjutnya disingkat UUPA), yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah:<sup>30</sup>

“Serangkaian wewenang, kewajiban, dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihak. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan atas tanah itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Menurut Boedi Harsono :<sup>31</sup>

“ Hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada hak bangsa adalah apa yang disebut hak-hak primer, yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai yang diberikan oleh negara, sebagai petugas bangsa. Hak-hak yang bersumber tidak langsung dari hak bangsa adalah apa yang disebut hak-hak sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi-hasil, gadai dan lain-lainnya.

Selain itu, menurut Urip Santoso hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>32</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo :

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaanya*. Djambatan. Jakarta. Hal. 24.

<sup>31</sup> Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. hal 234.

<sup>32</sup> Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. hal 82.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>33</sup>

Menurut Muhammad Rustan :

Semua hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. *“Principles adopted in the national land law is all right to land has a social function, all land rights are not justified to meet the individual needs of the sheer, but it should be enable for the necessities of life together”*.<sup>34</sup>

Maksud dari kalimat tersebut adalah bahwa prinsip yang diterapkan dalam hukum tanah nasional yaitu semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, semua hak atas tanah yang tidak dibenarkan untuk memenuhi kebutuhan individu semata, tetapi harus diaktifkan untuk kebutuhan hidup bersama.

Hak penguasaan atas tanah adalah serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan, dan larangan yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang haknya. Adapun hierarkhi atau tata urutan hak penguasaan atas tanah yaitu:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:

---

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo. Hukum dan Politik Agraria. Karunika-Universitas Terbuka. Jakarta. 1988. hal. 99.

<sup>34</sup> Muhammad Rustan . 2014. *The essence of Social Function of Property right of the Land in Perspective Justice and Utility, Journal of Research in Humanities and Social Science Vol.2*. hal 6.

- Hak atas tanah;
- Wakaf tanah hak milik;
- Hak tanggungan;
- Hak milik atas satuan rumah susun.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur Hak Atas Tanah akan tetapi tidak memberikan pengertian hak atas tanah. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya menyebutkan bahwa hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Menurut Boedi Harsono, tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan ukuran Panjang dan lebar.<sup>35</sup>

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid.* hal. 86.

<sup>36</sup> Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana PrenadaMedia. Jakarta. Hal. 84.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>37</sup>

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan. Wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya. Wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Pengertian tanah dalam hukum agraria tentunya tidak sama dengan pengertian tanah pada umumnya. Dalam Hukum Agraria, kata tanah dipakai dalam arti yuridis, hal mana dapat dijumpai dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun

---

<sup>37</sup> Sudikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Universitas Terbuka dan Karunika. Jakarta. Hal. 45.

<sup>38</sup> Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).



bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan Peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

### **1. Pengertian Rumah Susun**

Undang-Undang Rumah Susun memperkenalkan suatu Lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit Satuan Rumah Susun (SRS) dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Adapun pengertian rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 yaitu:<sup>39</sup>

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan 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>39</sup> Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Berdasarkan penjelasan di atas, berarti tidak semua bangunan bertingkat diklasifikasikan sebagai rumah susun. Klasifikasi yuridis mengenai rumah susun diantaranya adalah:

1. Bangunan Gedung bertingkat;

Walau tujuan utama disusunnya UURS adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan gedung bertingkat dengan bagian-bagiannya untuk dihuni, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Dalam Pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun bahwa Bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam UURS maupun bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang mengandung system pemilikan perseorangan dan hak bersama, diatur sebagai berikut:

- a. Persyaratan teknis oleh Kementerian Pekerjaan Umum;
  - b. Persyaratan administratif dan pembebanan oleh Kementerian Dalam Negeri;
  - c. Persyaratan perpajakan oleh Kementerian Keuangan; berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan penyesuaian seperlunya.
2. Dalam Satu Lingkungan

Berdasarkan Pasal 1 angka (3) UURS

“Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman”<sup>40</sup>

Tanah bersama yang jelas batas-batasnya dimana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan Lingkungan Rumah Susun.

### 3. Bagian dsitrukturkan kearah vertikal dan horizontal

Maksudnya batasan yang jelas dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

### 4. Satu Satuan Dimiliki Secara Terpisah

### 5. Dilengkapi:

#### (a) Bagian Bersama

Bagian bersama adalah bagian dari rumah susun (yang melekat pada struktur bangunan) yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.

Bagian bersama merupakan struktur suatu bangunan rumah susun yang terdiri dari pondasi, sloof, dinding struktur utama, pintu masuk, tangga darurat, jalan masuk dan jalan keluar rumah susun, koridor selasar dan sebagainya.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Dalam UURS Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun tidak terdapat definisi Lingkungan.

<sup>41</sup> Imam Kuswahyono. 2004. *Hukum Rumah Susun “ Suatu Bekal Pengantar Pemahaman”*. Bayumedia Publishing. Malang. hal. 15.

Berdasarkan pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun:

“ Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.”

Dalam penjelasan pasal ini, sebagai contoh bagian bersama yaitu:

- Pondasi;
- Kolom;
- Balok;
- Dinding;
- Atap;
- Lantai
- Talang air;
- Selasar;
- Saluran-saluran;
- Pipa-pipa;
- Jaringan-jaringan listrik;
- Gas;
- Telekomunikasi;dan
- Ruang untuk umum

(b) Benda Bersama

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun (tidak melekat pada struktur bangunan), tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Berdasarkan pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun bahwa:

“Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.”

Pengertian benda bersama disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Yang dimaksud dengan benda bersama, antara lain adalah sebagai berikut:

- Ruang pertemuan;
- Tanaman;
- Bangunan pertamanan;
- Bangunan sarana sosial;
- Tempat ibadah;
- Tempat bermain, dan;
- Tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

(c) Tanah Bersama

Tanah bersama adalah lahan tempat dimana rumah susun berdiri. Tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun adalah tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) karena penyelenggara pembangunan adalah badan hukum. Tanah bersama tidak akan dipecah, tetapi dimiliki secara bersama-sama dan selanjutnya status HGB disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah. Hal tersebut bertujuan sebagai pengaman agar tidak diperjualbelikan atau dijaminkan.

Berdasarkan pengertian tanah bersama yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratannya izin mendirikan bangunan.

Tanah yang dimiliki secara bersama-sama oleh setiap pemilik satuan rumah susun berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, atau Hak Pakai atas Hak Pengelolaan.

(d) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)

Pengertian Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) disebutkan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu

angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas tanah bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun keseluruhan pada waktu pembangunan pertama kali dengan memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.<sup>42</sup>

Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Pengertian Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1993:<sup>43</sup>

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki secara terpisah terutama tempat-tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah bersama”.

Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda-benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan

---

<sup>42</sup> Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Kencana. Depok. hal. 223.

<sup>43</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Op.Cit.* hal. 156.

fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa yang dimaksud dengan rumah susun adalah:

“Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilkenapi dengan bagian bersama.”

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, bahwa:

“Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”

Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:<sup>44</sup>

- a. Hak kepemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah.
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun
- c. Hak bersama atas benda-benda

---

<sup>44</sup> *Ibid.*. hal. 159.



d. Hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Di barat, seperti di Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut dengan istilah *apartement*, lain halnya dengan di Belanda, rumah susun di sebut dengan istilah *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama baik untuk rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah. Akan tetapi ada kecenderungan di Indonesia istilah rumah susun digunakan untuk penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana.

Adapun rumah susun yang biasanya tidak berlantai banyak (sering kali dua lantai) yang digunakan untuk penghuni lapisan masyarakat menengah yang biasa disebut dengan *flat*. Akan tetapi akhir-akhir ini juga istilah *flat* sudah jarang digunakan lagi melainkan disebut dengan perumahan saja, sedangkan rumah susun berlantai banyak diperuntukkan bagi penghuni pada tingkatan lapisan masyarakat atas, dengan sarana yang mewah dan modern disebut *apartement*.

Pasal 50 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi sebagai berikut:<sup>45</sup>

a. Hunian

---

<sup>45</sup> Urip Santoso. 2017. Op.Cit.. hal. 223.

Yang dimaksud dengan fungsi hunian adalah rumah susun tersebut difungsikan untuk tempat tinggal.

b. Campuran

Yang di Maksud dengan fungsi campuran adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Saat ini di Indonesia dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain:

- a. Rumah susun mewah yang penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing.
- b. Rumah susun golongan menengah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.
- c. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah.
- d. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah.<sup>46</sup>

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menetapkan ada 4 (empat) jenis rumah susun, yaitu:

a. Rumah susun umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memnuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah ( Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

b. Rumah susun khusus

---

<sup>46</sup> Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Yayasan REI Rakasindo, Jakarta. hal. 165.

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus ( Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

c. Rumah susun negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/ atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

d. Rumah susun komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

Di Indonesia tampaknya tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda-beda untuk masyarakat kelas atas, menengah, dan bawah. Gejala ini terjadi karena kesenjangan gaya hidup antara lapisan masyarakat cukup tinggi. Sebab kedua, pemerintah memperkenalkan dengan istilah yang berbeda-beda, perumahan untuk golongan masyarakat menengah diperkenalkan dengan istilah perumnas (perumahan umum nasional). Sedangkan untuk masyarakat bawah diperkenalkan dengan istilah rumah susun.

## **2. Asas-Asas Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan pada:<sup>47</sup>

### **a. Asas kesejahteraan umum**

Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud bahwa pembangunan rumah susun dilakukan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

### **b. Asas keadilan dan pemerataan**

Asas Keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

### **c. Asas keserasian dan kesinambungan dalam perikehidupan**

Asas keserasian dan kesinambungan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dan kesinambungan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan sosial.

---

<sup>47</sup> Adrian Sutedi. 2010. Op.Cit.. hal. 157.

Ketiga asa tersebut di atas harus diperhatikan dalam rangka pembangunan rumah susun agar tujuan pembangunan rumah susun dapat tercapai.

Pasal 3 ayat (1) UURS bahwa:

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di Kawasan perkotaan dalam menciptakan Kawasan pemukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan Kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu system tata kelola perumahan dan pemukiman yang terpadu;
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun.

### **3. Status Tanah dan Pelaku Pembangunan Rumah Susun**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

#### **a. Hak Milik**

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Milik adalah warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

#### **b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara**

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

#### **c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan**

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

d. Hak Pakai atas tanah negara

Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Otorita, badan keagamaan, badan sosial, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, pelaku pembangunan rumah susun wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan pertauran perundang-undangan sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pelaku pembangunan rumah susun dapat berupa perseorangan atau badan hukum, yaitu:

a. Perseorangan warga negara Indonesia

Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah perseorangan warga negara Indonesia, maka status hak atas tanahnya adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah negara.

b. Badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT)

Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), maka status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah negara.

c. Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), maka status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

d. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota

Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/ Kota, maka status hak atas tanahnya adalah Hak Pakai atas tanah negara.

e. Lembaga negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Otorita



Kalau pelaku pembangunan rumah susun adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Badan Otorita, maka status hak atas tanahnya adalah Hak Pakai atas tanah negara.

Sebagai sebuah negara hukum kesejahteraan yang dianut Indonesia, maka tugas utama pemerintah untuk mewujudkan tujuan negara salah satunya melalui pelayanan publik dan turut sertanya pemerintah dalam kehidupan sosial masyarakat.<sup>48</sup>

Dalam Pasal 39 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 ditetapkan bahwa pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)<sup>49</sup>.

Prosedur penyelenggaraan rumah susun dari tahap perolehan hak atas tanah sampai dengan penjualan satuan rumah susun, yaitu:

a. Perolehan izin lokasi

Bagi pelaku pembangunan rumah susun yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) diwajibkan memiliki izin lokasi yang diterbitkan oleh bupati/walikota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sebelum memperoleh hak atas tanah.

---

<sup>48</sup> I Gde Pantja Astawa. 2002. *Hubungan Fungsional Antara Hukum Administrasi Negara dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Pelaksanaanya dalam Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*. UII Press. Yogyakarta. hal. 308.

<sup>49</sup> Pasal 39 UU Rumah Susun.

b. Perolehan hak atas tanah

Perolehan hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun dapat ditempuh melalui pemindahan hak atas tanah, atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian.

c. Penerbitan sertifikat hak atas tanah

Sertifikat hak atas tanah yang di atasnya akan dibangun rumah susun diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama pelaku pembangunan rumah susun.

d. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Pelaku pembangunan rumah susun harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

e. Penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun

Pelaku pembangunan rumah susun harus memiliki akta pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang disahkan oleh bupati/walikota .

f. Penerbitan sertifikat laik fungsi

Pelaku pembangunan rumah susun setelah menyelesaikan seluruh tangan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib memiliki sertifikat laik fungsi yang diterbitkan oleh bupati/walikota.

g. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) Satuan Rumah Susun Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

#### **4. Tanda Bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Berkenaan dengan tanda bukti Hak Milik Atas satuan Rumah Susun,

Menurut Boedi Harsono:<sup>50</sup>

“Sertifikat Hak Milik Atas satuan Rumah Susun merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Dia terdiri atas Salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan”.

Menurut Boedi Harsono:<sup>51</sup>

“Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, juga merupakan alat bukti pemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya”.

Menurut R. Soeprapto,<sup>52</sup>

“ Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi semua satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>50</sup> Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi, dan Pelaksanaanya*. Djambatan. Jakarta. hal. 364.

<sup>51</sup> *Ibid.*. hal. 354.

<sup>52</sup> R. Soeprapto. 1986. *Tata Cara Pendaftaran Bangunan Bertingkat di Indonesia dan Negara-negara Lain UU No. 16 Tahun 1985*. Jakarta. hal. 105.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan ada 2 (dua) macam sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu:

a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah .

Sertifikat Hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:<sup>53</sup>

1. Salinan buku tanah dan surat atas Hak Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki ;dan
3. Pertelaan mengenai besarnya bagian ha katas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

---

<sup>53</sup> Elsi Kartika Sari. 2018. *Pemilikan Kondominium Hotel / Kondotel Di Bandung, Jawa Barat*. Jurnal Hukum Prioris Vol. 6 No. 3. hal. 337.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun.

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun. Pengertian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun di sebutkan dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 yaitu tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

1. Salinan buku bangunan gedung;
2. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
3. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak katas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

## **5. Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Dari hal-hal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa perumahan merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka kebijakan umum pembangunan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna.

Adapun tujuan dari pembangunan rumah susun yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah sebagai berikut:

1. Menjamin terwujudnya rumah susun layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan Kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan Kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak, terutama bagi MBR;
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman,

harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan pemukiman yang terpadu; dan

8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Menurut Imam Kuswahyono:<sup>54</sup>

Tujuan pembangunan rumah susun, yaitu:

1. Sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak disuatu lingkungan yang sehat.
2. Sebagai upaya untuk mewujudkan permukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.
3. Sebagai upaya untuk meremajakan daerah-daerah kumuh (*slums*).
4. Sebagai upaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang berupa tanah perkotaan.
5. Sebagai upaya untuk mendorong pembangunan permukiman yang berkepadatan tinggi.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rusun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di kawasan perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa sehingga akan berdampak pada:

- a) Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang, dan daya tampung kota.
- b) Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh di daerah perkotaan.
- c) Peningkatan efisiensi sarana prasarana, dan utilitas perkotaan.
- d) Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota.

---

<sup>54</sup> Imam Kuswahyono. 2004. Op.Cit.. hal. 22.



e) Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

f) Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang Rumah Susun dilatarbelakangi bahwa pembangunan rumah susun adalah:<sup>55</sup>

1. Untuk memenuhi pemerataan kebutuhan perumahan rakyat, khususnya yang berpenghasilan rendah. Pasal 5 Undang-Undang rumah Susun menegaskan keberpihakan untuk mengutamakan pembangunan rumah susun bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, A.P Parlindungan menyayangkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Rumah Susun oleh karena pada saat sekarang ini sudah berkembang rumah-rumah flat yang akan dihuni oleh penduduk golongan ekonomi menengah ke atas dengan fasilitas yang lebih baik A.P Parlindungan beranggapan pembangunan tersebut haruslah memiliki dasar hukum sendiri, Sebaliknya Boedi Harsoeno mengatakan bahwa meskipun tujuan utama disusunnya Undang-Undang Rumah Susun adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan Gedung bertingkat dengan bagian-bagian yang akan dihuni terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, namun ketentuan-ketentuannya dengan penyesuaian seperlunya, menurut Pasal 24 Undang-Undang Rumah Susun dapat diberlakukan juga untuk bangunan bangunan bagi keperluan lain, seperti

---

<sup>55</sup> Oloan Sitorus dan Balasan Sebayang. 1998. *Kondminium dan Permasalahannya*. Yogyakarta. hal. 14.

perkantoran, pertokoan dan lain-lain. Demikianpun ketentuan-ketentuan Undang-Undang Rumah Susun tersebut dapat diberlakukan juga bagi pembangunan rumah susun yang terdiri atas rumah susun satuan atau rumah susun mewah .

2. Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna pembangunan perumahan serta lebih meningkatkan lingkungan di daerah-daerah yang berpenduduk padat, tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Kedua hal ini mengharuskan dilaksanakan dan ditingkatkannya pembangunan rumah susun.

Pasal 3 huruf H Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik satuan rumah susun diberikan surat tand bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989, menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) terdiri dari 4 (empat) halaman, yaitu:

- a. Halaman pertama, berisi nama Kantor Pertanahan dan Nomor Daftar Isian;

- b. Halaman kedua, berisi bagian pendaftaran pertama yang dibagi dalam ruang a sampai dengan ruang ;
- c. Halaman ketiga dan keempat, disediakan untuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, tiap halaman terbagi dalam 5 (lima) ruang.

Berkenaan dengan surat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun,

Menurut Boedi Harsono:<sup>56</sup>

“Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Dia terdiri dari atas Salinan buku tanah Hak Milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan.”

### **C. Lembaga Penjamin Satuan Rumah Susun**

Pengertian tentang lembaga penjamin tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang, namun di dalam KBBI dijelaskan bahwa pengertian lembaga adalah badan (organisasi) yang tujuannya melakukan suatu penyelidikan keilmuan atau melakukan suatu usaha. Pengertian penjamin dalam KBBI adalah orang atau badan usaha yang menjamin, jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian dari lembaga penjamin adalah suatu badan (organisas) yang berfungsi untuk menjamin sesuatu. Adapun lembaga penjamin yang penulis maksud di dalam penulisan tesis ini adalah lembaga penjamin yang bentuknya dapat berupa lembaga perbankan ataupun lembaga non bank.

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono. 1986. *Berbagai Masalah Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Rumah Susun*. Majalah Hukum dan Pembangunan. Jakarta. hal. 327.

Lembaga penjamin yang bentuk kelembagaannya bukan bank adalah perusahaan asuransi, yang dimana perusahaan tersebut dapat memberikan jaminan kepada *user* selaku pembeli satuan rumah susun yang mana dalam penjamin tersebut *user* dapat diberikan jaminan berupa penyelesaian pembangunan satuan rumah susun sebesar 20 % sebelum dilakukan penjualan kepada *user*, sedangkan lembaga penjamin yang bentuk kelembagaannya berupa bank contohnya adalah berupa bank garansi atau berupa pemberian kredit konstruksi. Bank garansi merupakan suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabah untuk menjamin risiko tertentu yang timbul apabila nasabah tidak dapat menjalankan kewajibannya kepada pihak yang menerima jaminan. Kredit konstruksi adalah fasilitas kredit modal kerja yang disediakan oleh Bank kepada nasabah (*Pengembang / Developer*) yang sedang atau akan mengerjakan proyek properti, proyek properti yang dapat diberikan fasilitas kredit konstruksi properti berupa proyek properti yang lahannya telah sah dikuasai oleh Pengembangan dan telah dibayar lunas serta telah mendapatkan ijin dari pemerintah setempat, dalam rangka pengadaan unit rumah menengah / sederhana atau sangat sederhana, ruko, rusun atau rukan

Lembaga Penjamin satuan rumah susun berfungsi untuk menjamin pembangunan satuan rumah susun yang dibangun oleh *developer* atau pengembang. Lembaga penjamin satuan rumah susun sendiri adalah suatu lembaga yang bentuk kelembagaannya berupa bank ataupun non

bank yang penjelasannya telah dimuat di dalam UU Rumah Susun yang menjamin *developer* atau pengembang untuk menyelesaikan kewajibannya dalam membangun suatu rumah susun. Fungsi lain yang dimiliki oleh lembaga penjamin ini adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pembeli (*user*) agar terhindar dari tindakan-tindakan *developer* yang dapat mengakibatkan kerugian. Sebagai contoh apabila *developer* wanprestasi, pembeli dapat melakukan pengaduan kepada lembaga penjamin untuk mendapatkan solusi dan penyelesaian atas kerugian yang dialaminya.<sup>57</sup>

## **D. Landasan Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata kepastian berasal dari kata dasar pasti yang berarti “perihal (keadaan) pasti; ketentuan; ketetapan”.<sup>58</sup> Aliran ini bersumber dari pemikiran kaum *legal positivism* yang cenderung melihat hukum sebagai kumpulan aturan- aturan hukum. Makna kepastian hukum adalah bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkannya dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum juga dapat diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan tersebut. Kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-

---

<sup>57</sup> Frans Polim Notaris/ PPAT di Makassar. Wawancara dilakukan pada tanggal 23 Oktober 2020

<sup>58</sup> KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kepastian>, diakses pada 10 Juli 2019, Pukul 14.18 WITA.

konsekuensi hukumnya.<sup>59</sup> Pengertian Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian Hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh para pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>60</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perubahan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan perintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>61</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap

---

<sup>59</sup> Tata Wijayanta. 2014. *Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*. Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2. hal. 219.

<sup>60</sup> Sudikno Mertokusumo. 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Edisi Ke- 2 Cetakan Ke- 5. Liberty. Yogyakarta. hal 27.

<sup>61</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Pranada. Media Group. Jakarta. hal. 158.

manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak lain.<sup>62</sup>

Menurut Utrecht yang dikutip oleh Riduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>63</sup>

Kepastian hukum ini merupakan pokok dari ajaran yuridis dogmatic yang bersumber dari pemikiran positivis di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan.<sup>64</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo yang dikutip oleh Achmad Ali:<sup>65</sup>

Kepastian hukum adalah *schereit des rechts selbst* yang artinya kepastian tentang hukum itu sendiri. Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).

---

<sup>62</sup> Chainur Arrasjid. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta. hal. 42.

<sup>63</sup> Riduan Syahrani. 2013. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 23.

<sup>64</sup> Achmad Ali. 2015. *Menguak Tabir Hukum Edisi Kedua*. Pranada Media Group. Jakarta. hal. 97.

<sup>65</sup> Achmad Ali. 2009. *Op. Cit.*. hal. 292-293.

- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Berdasarkan pengertian kepastian hukum menurut Satjipto Rahardjo di atas, dapat diketahui bahwa keberadaan hukum positif penting untuk mewujudkan suatu kepastian hukum. Hukum positif yang dimaksud oleh Satjipto Rahardjo adalah hukum tertulis yang berwujud peraturan perundang-undangan.

Menurut Herlien Budiono:<sup>66</sup>

Perundang-undangan mencoba memberikan jawaban atas kebutuhan konkret masyarakat dan sekaligus ditujukan untuk mengupayakan kepastian dan ketertiban hukum. Namun, harus diperhatikan bahwa kepastian dari perundang-undangan ini dapat dilemahkan, baik oleh kekaburan hukum maupun oleh perubahan hukum itu sendiri.

Kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan. Aspek yang pertama adalah adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan perbuatan yang tidak boleh dilakukan sehingga seorang individu dapat menilai akibat yang timbul dari perbuatannya yang berupa tindakan atau kelalaian. Aspek lainnya adalah adanya perlindungan hukum bagi individu dari kesewenangan individu lainnya, pemerintah, hakim. Kepercayaan individu akan kepastian hukum berkaitan dengan harapan individu mengenai apa yang dapat dilakukan oleh penguasa serta kepercayaan akan konsistensi

---

<sup>66</sup> Herlien Budiono. 2015. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia. Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung, hal. 208.



putusan-putusan hakim atau pemerintah. Jadi, peraturan-peraturan itu tidak hanya membatasi tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada individu.

Kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan. Aspek yang pertama adalah adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan perbuatan yang tidak boleh dilakukan sehingga seorang individu dapat menilai akibat yang timbul dari perbuatannya yang berupa tindakan atau kelalaian. Aspek lainnya adalah adanya perlindungan hukum bagi individu dari kesewenangan individu lainnya, pemerintah, hakim. Kepercayaan individu akan kepastian hukum berkaitan dengan harapan individu mengenai apa yang dapat dilakukan oleh penguasa serta kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau pemerintah. Jadi, peraturan-peraturan itu tidak hanya membatasi tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada individu.

## **2. Teori Perlindungan Hukum**

Teori Perlindungan hukum Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, dan Lily Rasyidi.

Menurut Fitzgerald:<sup>67</sup>

“Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan

---

<sup>67</sup> Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 53.

dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat”.

Menurut Satjipto Rahardjo:<sup>68</sup>

“Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman 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”.

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra:<sup>69</sup>

“Bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif”.

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

---

<sup>68</sup> *Ibid.* hal. 69.

<sup>69</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rusdakarya. Bandung. Hal. 118.

### 3. Teori Perlindungan Konsumen

Prinsip-prinsip mengenai kedudukan konsumen dalam hubungan dengan pelaku usaha berdasarkan doktrin atau teori yang dikenal dalam perkembangan sejarah hukum perlindungan konsumen, antara lain :<sup>70</sup>

a. Let the buyer beware (caveat emptor)

Doktrin let the buyer beware atau caveat emptor merupakan dasar dari lahirnya sengketa dibidang transaksi konsumen. Asas ini berasumsi bahwa pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang, sehingga konsumen tidak memerlukan perlindungan. Prinsip ini mengandung kelemahan, bahwa dalam perkembangan konsumen tidak mendapat informasi yang memadai untuk menentukan Pilihan terhadap barang dan /atau jasa yang dikonsumsinya. Hal tersebut dapat disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan konsumen atau ketidak-terbukaan pelaku usaha terhadap produk yang ditawarkannya. Dengan demikian, apabila konsumen mengalami kerugian, maka pelaku usaha dapat berdalih bahwa kerugian tersebut akibat dari kelalaian konsumen sendiri.

b. The due care theory

Doktrin ini menyatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasarkan produk, baik barang maupun jasa. Selama pelaku usaha berhati-hati dengan produknya, maka ia tidak dapat dipersalahkan. Pada prinsip ini berlaku pembuktian siapa

---

<sup>70</sup> Shidarta. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. PT Grasindo. Jakarta. hal.61.

mendalihkan maka dialah yang membuktikan. Hal ini sesuai dengan jiwa pembuktian pada hukum privat di Indonesia yaitu pembuktian ada pada penggugat, sesuai dengan pasal 1865 BW yang secara tegas menyatakan bahwa barangsiapa yang mendalihkan mempunyai suatu hak atau untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, atau menunjuk pada suatu peristiwa, maka diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

c. The privity of contract

Doktrin ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat disalahkan di luar hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian konsumen dapat menggugat berdasarkan wanprestasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1340 BW yang menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian saja.

## **E. Kerangka Pikir**

Penelitian ini berjudul “Eksistensi Lembaga Penjamin Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun”. Penulis mengkaji penelitian ini dengan tujuan untuk mengetahui keberadaan, fungsi dan tujuan dari suatu lembaga penjamin satuan rumah susun. Dalam penelitian ini penulis menemukan fakta di lapangan bahwa terdapat kasus penjualan satuan rumah susun (apartemen) ST. Moritz yang dilakukan

melalui perjanjian pengikatan jual beli yang di dalam perjanjian tersebut terdapat syarat untuk suatu pembangunan dan penjualan satuan rumah susun harus dijamin oleh sebuah lembaga penjamin. Lembaga Penjamin tersebut dapat berupa bank ataupun lembaga non-bank. Pada kasus di atas apartemen ST. Moritz tersebut dinyatakan batal untuk dibangun, dan terdapat fakta di lapangan bahwa sebagian besar pembeli satuan rumah susun telah melakukan pembayaran dan bahkan sudah ada pembeli yang melakukan pelunasan terhadap unit apartemen ST. Moritz.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun, syarat untuk pembangunan dan penjualan satuan rumah susun harus dijamin oleh suatu lembaga penjamin, yang dimana fungsi dari lembaga penjamin tersebut adalah untuk melindungi pembeli (*user*) agar terhindar dari kerugian-kerugian yang diakibatkan oleh *developer* yang wanprestasi. Melihat fakta di lapangan lembaga penjamin satuan rumah susun sudah dicantumkan sebagai syarat yang harus ada di dalam PPJB satuan rumah susun, namun dalam kasus apartemen ST.Moritz ini lembaga penjamin yang dimaksud tidak berfungsi sebagaimana seharusnya untuk melindungi pembeli (*user*) satuan rumah susun.

Untuk mewujudkan kepastian hukum kepada pembeli (*user*), fungsi dan tujuan dari lembaga penjamin harus dijalankan agar supaya pembeli (*user*) selain terhindar dari kerugian-kerugian yang dapat timbul akibat tindakan *developer* juga mendapatkan kepastian hukum.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis dikaji kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.<sup>71</sup>

#### **B. Pendekatan Masalah**

Ada dua pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>72</sup>
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung.

---

<sup>71</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hal. 13-14.

<sup>72</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta. hal. 93.