

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial dan sudah menjadi suatu kodratnya untuk hidup berdampingan bersama orang lain atau masyarakat karena manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain.<sup>1</sup> Dalam kehidupan bersosial, manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan pokoknya yang harus terpenuhi. Kebutuhan pokok yang harus dipenuhi pun beragam macamnya. Kebutuhan-Kebutuhan itu bisa digolongkan berdasarkan intensitas atau kepentingannya, yakni :

#### 1. Primer

Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang berkaitan dengan mempertahankan hidup secara layak. Kebutuhan ini mendasar dan harus dipenuhi manusia. Kebutuhan primer terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makan), dan papan (tempat tinggal). Tanpa pangan, manusia akan meninggal. Begitu pula tanpa sandang dan papan, manusia akan tersiksa hidupnya dan rentan terserang penyakit.

#### 2. Sekunder

---

<sup>1</sup> Retnoeka Wordpress, “*Manusia sebagai Makhluk Individu dan Sosial*” <https://www.google.com/amp/s/retnoeka.wordpress.com/2012/11/12/manusia-sebagai-makhluk-individu-dan-sosial/amp/> yang diakses pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2020 pukul 07:10 WIB

Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang berkaitan dengan usaha menciptakan atau menambah kebahagiaan hidup. Kebutuhan sekunder berupa penunjang hidup. Kebutuhan ini bisa ditunda pemenuhannya setelah kebutuhan primer dipenuhi. Contoh dari kebutuhan sekunder yakni pendidikan, akses kesehatan, dan hiburan.

### 3. Tersier

Kebutuhan tersier adalah kebutuhan yang berkaitan dengan usaha menciptakan atau meningkatkan harga diri atau gengsi. Kebutuhan ini bisa dipenuhi setelah kebutuhan primer dan sekunder terpenuhi.

2

Kebutuhan primer, dalam hal ini merupakan hal yang paling utama. Kebutuhan primer yang meliputi sandang, pangan, dan papan. Ketiga kebutuhan ini merupakan kebutuhan yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Ketiga kebutuhan ini merupakan kebutuhan pokok dari kehidupan manusia.

Kebutuhan papan atau tempat tinggal merupakan hal yang sangat penting dan telah menjadi kebutuhan dasar manusia untuk memperoleh kesejahteraan hidupnya. Tempat tinggal adalah tempat untuk berlindung agar terhindar dari panas dan hujan. Tempat tinggal juga merupakan objek yang merupakan kategori dari kebutuhan dasar manusia. Pasal 28H ayat 1

---

<sup>2</sup> Kompas, “*Kebutuhan Manusia Primer Sekunder Tersier*” <https://www.kompas.com/skola/read/2020/03/23/080000469/kebutuhan-manusia-primer-sekunder-tercier?amp=1&page=2> yang diakses pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2020 pukul 07:22 WIB

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

menyatakan bahwa :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”<sup>3</sup>

Oleh karena itu, berdasarkan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi segenap warga negaranya agar terciptanya suatu kesejahteraan rakyat. Pada pasal 25 ayat 1 *Universal Declaration of Human Rights* juga mengatur bahwa :

“*Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services, and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability, widowhood, old age or other lack of livelihood in circumstances beyond his control.*”<sup>4</sup>

Yang artinya :

“Setiap orang berhak atas taraf hidup yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan untuk dirinya dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatannya serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda, mencapai usia lanjut atau mengalami kekurangan mata pencarian yang lain karena keadaan yang berada di luar kekuasaannya.”

---

<sup>3</sup> Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>4</sup> Pasal 25 ayat 1 *Universal Declaration of Human Rights*

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.”<sup>5</sup>. Dalam pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (Konvenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya) yang berbunyi :

“Negara-negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk cukup pangan, sandang dan papan yang layak, dan atas perbaikan kondisi hidupnya yang berkelanjutan. Negara-negara Pihak akan mengambil langkah-langkah yang memadai untuk menjamin realisasi dari hak ini, dengan mengakui arti pentingnya essensi Kovenan ini berdasarkan asas kebebasan.”<sup>6</sup>

Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal diatas, dapat disimpulkan memiliki kewajiban penuh dalam bertanggung jawab untuk mendukung pembangunan tempat tinggal yang layak untuk memenuhi kesejahteraan rakyat Indonesia. Kewajiban yang diharuskan untuk dipenuhi oleh Pemerintah Republik Indonesia bukan semata-mata hanya untuk kebutuhan dasar dari rakyat Indonesia, tetapi pula untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia agar terpenuhinya kesejahteraan rakyat Indonesia.

Penyelenggaraan suatu pembangunan sangatlah penting mengingat Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

---

<sup>5</sup> Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

<sup>6</sup> Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (Konvenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, Budaya)

tertulis bahwa setiap warga negara berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin.

Pembangunan suatu perumahan telah menjadi suatu kebutuhan dasar setiap umat manusia untuk kelangsungan hidupnya. Indonesia merupakan negara yang memiliki penduduk cukup padat, baik karena kelahiran maupun perpindahan penduduk. Oleh sebab itu, pembangunan suatu perumahan yang layak sangat dibutuhkan oleh masyarakat Indonesia. Dalam pembangunan suatu perumahan diperlukan suatu lahan. Namun seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan lahan tersebut semakin meningkat tetapi lahan yang tersedia hanya terbatas. Oleh sebab itu, masyarakat akan sulit untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan menyebabkan sulit untuk terpenuhinya kesejahteraan rakyat Indonesia.

Keterbatasan lahan dalam pembangunan suatu perumahan di Indonesia menyebabkan Pemerintah Indonesia bertindak dalam membuat pembangunan perumahan secara vertikal yaitu, rumah susun atau apartemen atau *condominium*. Pembangunan perumahan secara vertikal merupakan sebuah solusi yang apabila tidak dijalankan maka akan mengakibatkan kelangkaan lahan. Ketersediaan perumahan secara vertikal, yaitu rumah susun dalam berbagai ukuran mendukung kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal.

Pembangunan dan pengelolaan rumah susun harus dapat dipastikan berjalan dengan baik, maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 20

Tahun 2011 tentang Rumah Susun, selanjutnya disebut dengan “UU Rusun”. Di dalam UU Rusun diatur bahwa setiap satuan rumah susun dapat dimiliki. Kepemilikan satuan rumah susun dapat diperoleh dengan cara pembuatan AJB (Akta Jual Beli), tukar-menukar, hibah ataupun pemberian hadiah.

Rumah susun menggunakan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*) sedangkan tanah lainnya menggunakan Hak Milik atas Tanah. Oleh sebab itu, perlu dibedakan antara Hak Milik atas Tanah dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*). Pasal 46 UU Rusun mendefinisikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*) sebagai

“Hak kepemilikan atas sarusun (satuan rumah susun) merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”<sup>7</sup>

Sedangkan hak milik didefinisikan dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut dengan “UUPA” sebagai :

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah...”<sup>8</sup>

Demikian dapat disimpulkan, kepemilikan satuan rumah susun dibatasi hanya untuk satuan rumah susun saja, sedangkan kepemilikan atas bagian

---

<sup>7</sup> Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>8</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

bersama, benda bersama serta tanah bersama merupakan hak bersama yang dinikmati oleh pemilik dan penghuni satuan rumah susun lainnya.

Kepemilikan satuan rumah susun dapat diperoleh dengan cara transaksi jual-beli. Proses transaksi jual-beli satuan rumah susun dapat dilaksanakan sebelum atau sesudah terbentuknya pembangunan rumah susun. Transaksi jual-beli yang dilaksanakan sebelum pembangunan rumah susun, pihak pengembang harus menyiapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya disebut dengan PPJB. PPJB digunakan untuk mengatur hak dan kewajiban dari pihak pengembang sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Dalam melaksanakan transaksi jual-beli atas satuan rumah susun, kedua belah pihak diwajibkan untuk menandatangani PPJB tersebut dan menandakan bahwasanya kedua belah pihak menyetujui isi dari PPJB tersebut. Penandatanganan PPJB atas transaksi jual-beli satuan rumah susun dapat dilakukan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang tetapi dalam praktiknya hanya dilaksanakan antara pembeli dan penjual saja.

Transaksi jual-beli atas satuan rumah susun yang dilaksanakan sebelum terbentuknya pembangunan rumah susun menggunakan PPJB sebagai bukti kepemilikannya tetapi setelah pembangunan rumah susun telah diselesaikan, maka kedua belah pihak harus membuat Akta Jual Beli, selanjutnya disebut dengan AJB. Proses transaksi setelah selesai dilakukannya pembangunan rumah susun yaitu menggunakan AJB. Pasal 44 ayat (2) UU Rusun menyatakan bahwasanya :

“Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan : a. Sertifikat Laik Fungsi; dan b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.”<sup>9</sup>

Jadi, apabila sertifikat laik fungsi telah diterbitkan maka AJB dapat dibuat.

AJB dibuat dan didaftarkan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya disebut BPN. BPN bertanggung jawab dalam mencatat perpindahan kepemilikan atas satuan rumah susun di Buku Tanah atau yang disebut juga dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut juga SHMSRS. Selanjutnya, nama pemilik akan didaftarkan dalam SHMSRS dan pada saat pergantian nama telah dilakukan, maka kepemilikan satuan rumah susun telah diakui secara yuridis. Setelah pembuatan Buku Tanah atau SHMSRS oleh BPN, SHMSRS harus langsung diserahkan terimakan kepada pemilik satuan rumah susun. Namun, pada realitanya, banyak SHMSRS yang belum di serah terima oleh pihak pengembang kepada pemilik satuan rumah susun.

Permasalahan hukum yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah mengenai SHMSRS. Banyak penghuni dan pemilik satuan rumah susun yang mengeluh mengenai keterlambatan penyerahan SHMSRS dari pihak pengembang kepada pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Rumah susun yang bermasalah terkait dengan SHMSRS adalah Apartemen Sentraland Medan – Tower Barcelona. Salah satu penghuni satuan rumah susun menyatakan bahwa ia telah memenuhi kewajibannya untuk

---

<sup>9</sup> Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

membayar seluruh biaya, meliputi : biaya *maintanence* atau perawatan, biaya listrik dan air, biaya sampah, dan biaya lain-lain yang ditagihkan pihak pengembang kepadanya tetapi SHMSRS tidak kunjung diberikan kepadanya, padahal ia telah menempati satuan rumah susun tersebut sejak tahun 2018. Tanpa adanya SHMSRS, kepemilikan satuan rumah susun tidak sah walaupun pemilik dan penghuni telah menghuni satuan rumah susun tersebut.

Berdasarkan uraian yang melatarbelakangi permasalahan tersebut, Penulis dalam penelitian ini ingin menguraikan lebih lanjut permasalahan hukum yang terjadi dalam pembangunan satuan rumah susun khususnya pada Apartemen Sentraland Medan – Tower Barcelona mengenai “**Akibat Hukum Keterlambatan Penyerahan Sertifikat Kepemilikan dari Pihak Pengembang kepada Pemilik Satuan Rumah Susun (Objek Kajian Apartemen Sentraland Medan – Tower Barcelona)**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Uraian latar belakang yang dikemukakan maka dapat disimpulkan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum dalam hal pelaksanaan perjanjian tentang batasan waktu penyerahan sertifikat kepemilikan oleh pihak pengembang kepada pemilik satuan rumah susun?

2. Bagaimana pertanggungjawaban pihak pengembang kepada pemilik satuan rumah susun dalam hal pihak pengembang terlambat menyerahkan sertifikat kepemilikan rumah susun kepada pemilik satuan rumah susun?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan secara praktik terhadap batasan waktu penyerahan sertifikat kepemilikan oleh pihak pengembang kepada Pemilik Satuan Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban yang diberikan pihak pengembang apabila pihak pengembang terlambat menyerahkan sertifikat kepemilikan kepada Pemilik Satuan Rumah Susun.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat penelitian secara praktis

Penelitian ini secara praktis, diharapkan dapat bermanfaat untuk masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan mengenai keterlambatan penyerahan sertifikat kepemilikan rumah susun serta dapat menjadi sumber inspirasi bagi penyusun maupun penulis lain yang mengangkat topik penulisan atau penelitian yang relevan dengan judul laporan skripsi ini. Selain itu, penulis berharap laporan skripsi ini

dapat memberikan pengetahuan serta penjelasan kepada para pembaca mengenai batasan waktu yang diberikan terhadap penyerahan sertifikat kepemilikan rumah susun.

## 2. Manfaat penelitian secara teoritis

Penelitian ini secara teoritis, dilakukan oleh penulis agar dapat menjadi tambahan ilmu bagi pembaca secara garis besar, serta memberikan ilmu pengetahuan mengenai batasan waktu penyerahan sertifikat kepemilikan rumah susun yang berkaitan dengan Ilmu Pengetahuan Hukum, khususnya mahasiswa/i maupun masyarakat yang ingin belajar tentang Hukum.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan laporan skripsi ini disusun secara sistematis menjadi 3 (tiga) bab dan beberapa sub bagian dengan tujuan untuk lebih memudahkan pembahasan pada setiap pokok bahasan. Dalam penyusunannya, antara bab pertama hingga bab terakhir merupakan suatu kesatuan pembahasan yang saling terkait dan sistematis.

### **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Materi dalam penulisan bab ini merupakan gambaran dari isi bab-bab selanjutnya yang saling berkaitan untuk membahas penelitian ini, dimana dalam bab ini akan berisi mengenai pendahuluan dengan uraian



berkaitan dengan topik penelitian, maupun peraturan perundang-undangan.

## **BAB V**

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini membahas mengenai kesimpulan penulis terkait permasalahan yang telah dibahas dan saran dari penulis sebagai solusi dari pemecahan masalah yang menjadi topik penelitian.

