

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Rumah susun (selanjutnya disebut sebagai rusun) merupakan salah satu alternatif untuk mengatasi kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal khususnya di wilayah padat penduduk. Mengingat keterbatasan dan mahalnya harga tanah, telah memaksa pihak developer mengembangkan perumahan secara vertikal yaitu dengan cara membangun rusun di tengah – tengah pusat kota.¹

Menurut pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UURS), Rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Tujuan pembangunan rumah susun menurut Prof. Boedi Harsono adalah:

“Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah – daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dan pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan pemukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.”²

¹ Kemenpora, **Rusun Menjadi Solusi Keterbatasan Tanah di Indonesia**, (Online) dalam <http://www.kemenpera.go.id/?op=news&act=detaildata&id=1762>, diakses pada tanggal 5 Juni 2018.

² Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya**, cet.7, Jakarta. Djambatan. 1997. h. 321.

Dalam UURS mengatur secara khusus tentang persyaratan pembangunan mengenai rusun, berdasarkan Pasal 23 UURS syarat untuk membangun rusun adalah “pembangunan rusun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan dan pengawasan teknis.” Selanjutnya dalam Pasal 24 UURS menegaskan bahwa persyaratan pembangunan rusun harus memenuhi:

- a. Persyaratan administratif;
- b. Persyaratan teknis; dan
- c. Persyaratan ekologis.

Sesuai dengan pasal 28 UURS, persyaratan administratif yaitu, “perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan yang meliputi: 1) Status hak atas tanah; 2) Izin mendirikan bangunan (IMB).” Setelah persyaratan administratif terlaksana, selanjutnya dalam pembangunan rusun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Sesuai dengan pasal 35 UURS persyaratan teknis meliputi:

1. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan, dan
2. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Selain itu pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis. Menurut pasal 37 UURS persyaratan ekologis yaitu, “persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun”. Penjualan mengenai rumah susun sendiri diatur dalam Pasal 42 UURS menyebutkan bahwa:

1. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Terjadinya jual beli rusun karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli rusun yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Menurut Soebekti pengertian perjanjian, yaitu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian itu adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di lingkungan lapangan harta kekayaan.⁴

Undang – undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

³ R. Soebekti, **Hukum Perjanjian**, Intermesa, Jakarta, 2002, hlm. 1. (selanjutnya disebut sebagai Soebekti I).

⁴ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, 2000, h. 76.

Handri Raharjo menyatakan bahwa terdapat lima asas dalam perjanjian, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak
Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang penting dalam hukum perjanjian. Asas ini merupakan perwujudan manusia yang bebas, pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak berhubungan erat dengan isi perjanjian, yakni kebebasan untuk menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian diadakan.
2. Asas Konsensualisme
Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan disebutkan secara tegas bahwa untuk sahnya perjanjian harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam Pasal 1338 KUHPerduta ditemukan dalam perkataan “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan kehendak yang dirasakan baik untuk menciptakan perjanjian.
3. Asas Keseimbangan
Asas keseimbangan menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang mereka buat. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi dengan melunasi utang melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga mempunyai beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga dapat dikatakan bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang
4. Asas Kepercayaan
Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan orang lain, menumbuhkan kepercayaan di antara para pihak antara satu dengan yang lain akan memegang janjinya untuk memenuhi prestasi di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian tidak mungkin diadakan para pihak.
5. Asas Kebiasaan
Asas kebiasaan diatur dalam Pasal 1339 KUHPerduta jo Pasal 1347 KUHPerduta. Menurut asas ini perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan lazim diikuti.⁵

Pelaksanaan jual beli tanah berikut bangunan dalam hal ini adalah bangunan rusun, harus memenuhi syarat:

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.

⁵ Handri Raharjo, **Hukum Perjanjian Di Indonesia**, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, h. 43-46.

- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan.⁶

Pada umumnya rumah susun atau rusun yang ditawarkan *developer* itu dalam kondisi belum terbangun, yaitu masih berupa tanah dan denah gambar blok rusun. Pembangunan baru dimulai setelah ada calon pembeli yang memesan rumah itu. Untuk memiliki sarusun banyak orang yang memesan atau melakukan *indent* untuk memperoleh sarusun dengan membayar uang pengikat, sedangkan bangunan berupa rusun belum ada secara fisik. Tentu saja ini memungkinkan terjadinya resiko yang tinggi yang mungkin dialami oleh pembeli dalam hal *developer* wanprestasi.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai PPJB) yang berisi mengenai hak – hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.⁷

PPJB dari sisi transaksi properti merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*Pre-Project Selling*”, yaitu cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana.⁸

Pemerintah memberikan dukungan kepada para pengusaha properti melalui kemudahan regulasi dalam hal perijinan dan dalam hal pemasaran di bidang rusun

⁶ Sahat H.M.T. Sinaga, **Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak**, Bandung. Pustaka Sutra, 2007, h.22.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, **Kebijakan Pertahanan Antara Regulasi & Implementasi**, Jakarta: Buku Kompas. 2001. h. 161.

⁸ Yohanes Sogar Simamora, **Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia**. Universitas Airlangga Surabaya 1996. h. 13.

seperti yang tertuang di dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) UURS, yang menyebutkan bahwa :

- 1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris.
- 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Kepemilikan IMB;
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. Hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menarik perhatian penulis untuk menuangkannya dalam thesis dengan judul: **“KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH RUSUN MELALUI PPJB MENURUT UNDANG – UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.”**

I.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan tersebut di atas dan banyaknya kasus – kasus yang merugikan konsumen berkaitan dengan PPJB rusun yang dibuat dihadapan notaris yang berakhir dengan konflik, penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah sah PPJB jual beli rusun melalui akta notaris yang mana persyaratan pembangunan rusun tidak memenuhi pasal 42 dan 43 UURS?
2. Apakah akibat hukum terhadap PPJB melalui akta notaris yang tidak memenuhi ketentuan pasal 43 ayat (1) dan (2) UURS?

I.3. Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

a. Tujuan Akademis

Untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

b. Tujuan Praktis

1. Untuk mengetahui lebih mendalam tentang keabsahan PPJB dihadapan notaris dengan tidak terpenuhinya persyaratan inden bagi developer menurut UURS.
2. Untuk lebih mengetahui resiko dan akibat selanjutnya terhadap keberadaan PPJB yang tidak memenuhi pasal 43 UURS.

I.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan peneliti dari penulisan thesis ini adalah:

1. Secara teoritis

Dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan Hukum Perdata, Hukum Perikatan, Hukum Rumah Susun sebagai perangkat hukum dalam kaitannya dengan kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan hak kepemilikan atas satuan rumah susun berdasarkan peraturan perundang – undangan.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Khusus bagi konsumen satuan rumah susun diharapkan dapat mengetahui dan memiliki kesadaran terhadap aturan – aturan hukum khususnya mengenai kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan hak kepemilikan atas satuan rumah susun.

b. Bagi Petugas Pengembang Rumah Susun

Diharapkan dapat mengetahui dan memahami hak dan kewajiban serta pengetahuan mengenai perjanjian pengikatan jual beli dengan hak kepemilikan atas satuan rumah susun.

c. Bagi Pemerintah

Diharapkan untuk lebih memberikan pengawasan dan membuat perangkat aturan untuk memaksimalkan kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli terkait dengan hak kepemilikan atas satuan rumah susun.

I.5. Kajian Teoritik

Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁹

⁹ Wirjono Prodjodikoro, **Asas-Asas Hukum Perjanjian**, CV. Mandar Maju, Bandung. 2000, h.4

Pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian, apabila dilihat dari wujudnya merupakan rangkaian kata – kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau yang dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang membuatnya.¹⁰

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Pengertian tersebut dijumpai unsur-unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain yaitu hubungan hukum yang menyangkut kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.¹¹

Dalam dibuatnya suatu perjanjian ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian sah, untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara diperlukan 4 syarat yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang diperbolehkan.

Ditinjau dari segi prestasi, perjanjian dapat dibagi antara “perjanjian untuk memberikan sesuatu (*te geven*)”, “melakukan sesuatu” (*te doen*) dan “tidak melakukan sesuatu” (*niet te doen*). Bentuk-bentuk prestasi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Prestasi perikatan untuk memberikan sesuatu Prestasi untuk memberikan sesuatu dalam arti menyerahkan kekuasaan nyata atas benda dari debitur kepada kreditur. Hal ini berdasar pada Pasal 1235 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa kewajiban debitur untuk menyerahkan benda yang bersangkutan.

¹⁰ Mariam Darus Badruzzaman, **Keputusan – keputusan Tentang Perkara Perdata**, Bappit Cabang Sumatera Utara, Medan, 1962, h. 253. (selanjutnya disebut sebagai Maiam Darus I).

¹¹ M. Yahya Harahap, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, P.T. Alumni, Bandung, 1986. h. 6.

2. Prestasi perikatan untuk berbuat sesuatu Prestasi perikatan untuk berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Wujud prestasi dalam hal ini adalah melakukan perbuatan tertentu. Para pihak dalam melakukan perbuatan itu harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan atau perjanjian.
3. Prestasi perikatan untuk tidak berbuat sesuatu Prestasi perikatan untuk tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Wujud prestasi dalam hal ini adalah tidak melakukan perbuatan. Jika ada pihak yang berbuat berlawanan dengan perikatan ini, ia bertanggungjawab atas akibatnya.¹²

Asas Kebebasan Berkontrak adalah berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mempunyai kekuatan mengikat.¹³

Objek perjanjian yang merupakan hak debitur dan kewajiban debitur biasanya dinamakan prestasi. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi ini dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apa yang dimaksud dengan sesuatu di sini tergantung pada maksud atau tujuan dari para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan yang tidak boleh diperbuat. Perkataan sesuatu tersebut bisa dalam bentuk materil (berwujud) dan bisa dalam bentuk immateril (tidak berwujud).¹⁴

Prestasi ini adalah “objek” atau “*voorwerp*” dari *verbintenis* tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai “*schuldeiser*” atau “kreditur”. Pihak yang wajib menunaikan berkedudukan sebagai “*schuldenaar*” atau “debitur”.¹⁵

¹² Abdulkadir Muhammad, **Op.Cit.**, h.19.

¹³ Mariam Darus I, **Op.Cit.**, h. 110.

¹⁴ H. Riduan Syahrani, **Seluk-beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata**, P.T Alumni, Bandung, 2004, h. 197.

¹⁵ M. Yahya Harahap, **Op., Cit**, h. 7.

Prestasi dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut di bawah ini :

1. Harus diperkenankan, artinya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara).
2. Harus tertentu dan dapat ditentukan, artinya harus terang dan jelas (Pasal 1320 ayat (3) dan Pasal 1333 KUHPerdara).
3. Harus mungkin dilakukan, artinya mungkin dilaksanakan menurut kemampuan manusia. Jika prestasinya secara objektif tidak mungkin dilaksanakan, tidak akan timbul perikatan. Sedangkan jika prestasinya secara subjektif tidak mungkin dilaksanakan, tidaklah demikian.¹⁶

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi (kelalaian), sedangkan wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Tidak tunai memenuhi prestasi;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Keliru memenuhi prestasi.¹⁷

Pembangunan rusun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rusun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah – daerah kumuh.

¹⁶ H. Riduan Syahrani, **Op., Cit**, h. 198.

¹⁷ **Ibid.**, h. 218.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UURS yang dimaksud dengan rusun adalah:

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

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 UURS, dinyatakan 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”.

Dalam Pasal 3 UURS tujuan didirikannya rumah susun untuk:

1. 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.
2. Meningkatkan efisiensi dan epektifitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang terlengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
4. Mengarahkan perkembangan 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 permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun yang dimaksud Pasal 46 ayat (1) UURS tersebut meliputi hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Adapun yang disebut dengan bagian bersama dalam bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Menurut pasal 1 angka 6 UURS, Benda bersama adalah “benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama”, seperti taman, tempat parkir, tempat bermain dan tempat ibadah yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Sedangkan menurut pasal 1 angka 4 UURS tanah bersama adalah adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Pemisahan rusun atas sarusun menjadi kewajiban penyelenggara pembangunan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 25 UURS, yang menyatakan bahwa:

- 1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagianbersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- 2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- 3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. Batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan

- c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Guna memberikan kedudukan atau sebagai dasar untuk memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak yang dapat menjadi objek pemilikan serta untuk memberikan landasan bagi sistem pemilikan atas satuan rumah susun diwajibkan adanya pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dikenal dengan pemisahan.¹⁸

Dalam Pasal 47 UURS, terdapat pengaturan tentang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang menyatakan bahwa, “Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun”.

Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang meliputi: Hak Milik perseorangan atas satuan-satuan Rumah Susun yang digunakan secara terpisah; Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan Rumah Susun; Hak bersama atas benda-benda; Hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.¹⁹

Menurut Herlien Budiono, dikatakan bahwa “perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas”.²⁰ Sedangkan menurut Hikmahanto Juwana, “perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih

¹⁸ Imam Sutikno, **Beberapa Permasalahan Tentang Rumah Susun**, Pelita Ilmu, Jakarta, 2007, h. 65

¹⁹ Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, **Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria**, Setara Press, Malang, 2010, h.12.

²⁰ Herlien Budiono, artikel **Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**. Majalah Renvoi, edisi I, No. 10 Bulan Maret, 2004, h. 57

dimana masing – masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi”²¹

I.6. Metodologi Penelitian

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif – doktrinal yang merupakan penelitian melalui studi kepustakaan dan berlandaskan kepada norma – norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang – undangan. Pemilihan metode ini sebagaimana yang dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki, “penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan anturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum guna enjawab isu yang dihadapi.”²² Oleh karena itu, dipilih metode penelitian hukum normatif yang berkaitan dengan prinsip – prinsip dan norma mengenai perjanjian jual beli, dalam hal ini adalah perjanjian jual beli menurut KUHPerdata.

B. Pendekatan Masalah

Penulisan thesis ini menggunakan pendekatan secara *statute approach* dan *conceptual approach*.²³ *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas. Sedangkan pendekatan secara *conceptual approach* yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung pembahasan thesis.

²¹ Hikmahanto Juwana, **Kontrak Bisnis Internasional**, Materi Kuliah Magister Hukum Program Pascasarjana, Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2012, h.1

²² Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2011, h. 35.

²³ **Ibid**, h. 96.

C. Bahan Hukum

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan yaitu, dalam hal ini yakni:
 - Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Staatsblad No. 23 Tahun 1847;
 - Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum yang menunjang keberadaan bahan hukum primer, meliputi antara lain literatur, kamus hukum, dan asas – asas.

D. Langkah Penelitian

1. Langkah Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam tulisan ini dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu dimana merupakan inventarisasi semua bahan hukum. Kemudian dilanjutkan dengan klasifikasi bahan hukum yang terkait dengan rumusan masalah dan selanjutnya bahan hukum tersebut disusun secara sistematis untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

2. Langkah Analisa Hukum

Mengingat metode penelitian mengarah pada tipe penelitian yuridis normatif – doktrinal, maka metode analisa yang digunakan adalah metode deduksi. Metode deduksi berawal dari ketentuan – ketentuan umum dalam hal ini adalah undang – undang, literatur, asas-asas yang

digunakan. Kemudian diterapkan pada rumusan masalah yang menghasilkan jawaban yang khusus. Untuk memperoleh jawaban yang sah didukung dengan interpretasi otentik dan interpretasi sistematis. Penafsiran otentik adalah suatu penafsiran hukum yang secara resmi terhadap maksud dari ketentuan suatu peraturan hukum dimuat dalam peraturan hukum itu sendiri. Penafsiran sistematis adalah penafsiran hukum yang didasarkan atas sistematika pengaturan hukum dalam hubungannya antar pasal atau ayat dari peraturan hukum itu sendiri dalam mengatur masalahnya masing – masing.

I.7. Pertanggungjawaban Sistematika

Thesis ini terdiri dari empat bab. Masing – masing bab terdiri dari beberapa sub bab guna memperjelas ruang lingkup dan cangkupan permasalahan yang diteliti.

Diawali dengan **BAB I PENDAHULUAN**. Pendahuluan merupakan awal penulisan thesis yang dimulai dengan latar belakang, dengan mengemukakan landasan hukum rumah susun yang menjadi objek properti yang diatur dalam peraturan perundang – undangan. Namun dalam kenyataannya ditemukan banyak kasus penjualan rumah susun yang merugikan konsumen yang berbekal hanya PPJB tanpa memenuhi ketentuan – ketentuan dan persyaratan administrasi yang tertuang dalam UURS. Latar belakang ini dilanjutkan dengan tujuan penelitian serta metode penelitian hukum yang digunakan yaitu yuridis normatif – doktrinal.

BAB II HAKEKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN MENURUT KUHPERDATA DAN UNDANG – UNDANG RUMAH SUSUN. Bab ini terdiri dari 2 sub bab. Masing – masing sub bab terbagi lagi dalam beberapa sub bab. **Bab II.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dari Segi Pandang KUHPerdata dan Undang – Undang Rumah Susun.** Bab ini mengemukakan pengertian PPJB menurut KUHPerdata dimana dikenal pengertian perjanjian berdasarkan pasal 1313 KUHPerdata dan pengertian perikatan pada pasal 1233 KUHPerdata. Tujuan dan manfaat perjanjian maupun perikatan menurut KUHPerdata. Selanjutnya bab ini juga mengemukakan mengenai istilah PPJB untuk rusun secara yuridis yang dikenal oleh UURS.

Dilanjutkan dengan **Bab II.2. Syarat Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Melalui Akta Notaris Menurut Pasal 42 dan 43 Undang – Undang Rumah Susun.** Istilah dan pengertian PPJB untuk rusun secara yuridis dikenal oleh UURS. PPJB untuk rusun, diatur oleh UURS khusus untuk melindungi konsumen dalam melakukan pembelian rusun secara cicilan yang harus diawali dengan uang muka / dikenal dengan istilah *indent*. PPJB untuk rusun diakui legalitasnya asal memenuhi persyaratan – persyaratan yang tertuang dalam pasal 42 dan 43 UURS. Namun realitanya banyak ditemukan PPJB rusun yang belum memenuhi ketentuan pasal 42 dan 43 UURS. Serta telah menarik minat masyarakat sebagai pemilik rusun yang masih dalam taraf perencanaan, sehingga banyak masyarakat yang dikelabui seperti contoh kasus *real estate sipoa grup*.

BAB III AKIBAT HUKUM KETIDAKABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI MELALUI AKTA NOTARIS DALAM PENJUALAN RUMAH SUSUN. Bab ini terdiri dari 2 sub bab. **Bab III.1 Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Notariil yang Melanggar Ketentuan Pasal 42 dan 43 Undang – Undang Rumah Susun.** Bab ini mengemukakan akibat hukum terhadap PPJB yang melanggar ketentuan pasal 42 dan 43 UURS terhadap suatu hubungan hukum. Dan akan dibahas juga mengenai akibat PPJB tersebut, yang berujung pada tanggung gugat secara hukum, baik melalui wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Bab III.2 Pihak – Pihak yang Bertanggungugat dengan Ketidakabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Notarill. Bab ini mengemukakan pihak – pihak yang berperan sejak pembuatan PPJB notaris maupun pihak – pihak developer atau *real estate*. Bab ini mengemukakan bentuk tanggung gugat masing – masing pihak tersebut di atas dan juga jenis ganti rugi bagi konsumen atas ketidakabsahan PPJB rusun notariil tersebut.

BAB IV PENUTUP. Bab ini terdiri dari 2 sub bab yakni kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan pemberian konklusi secara singkat terhadap rumusan masalah yang dikemukakan di atas yang telah dibahas melalui bab 2 dan 3. Saran sebagai alternatif pemecahan masalah dan rekomendasi atau preskripsi atas kasus yang sudah dibahas tersebut, dengan harapan dapat diterapkan.