

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang bersifat sangat penting untuk dipenuhi. Rumah tidak dapat hanya dilihat saja sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup masyarakat dan dirinya untuk menampakkan jati diri. Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya dirasakan oleh seluruh wilayah tanah air.<sup>1</sup>

Di dalam usaha untuk melakukan pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan, sangat penting sekali diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli masyarakat terutama pada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, selain itu salah satu tujuan pembangunan rumah susun yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang selanjutnya disebut dengan Undang – Undang Rumah Susun, yang dimaksud dengan: “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun

---

<sup>1</sup> Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, LaksBang Grafika, Yogyakarta, 2013, hlm. 1

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.”

Saat ini pembangunan rumah susun komersial banyak dijumpai di kota-kota besar yang dibangun oleh para pengembang. Terdapat suatu kekosongan hukum dalam sistem hukum positif di Indonesia yang mengatur mengenai tata pelaksana dari ketentuan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun. Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air.

Pembangunan perumahan atau hunian yang berbentuk rumah susun atau apartemen yang dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.<sup>2</sup> Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan apartemen / rumah susun.

Pembangunan berbagai jenis rumah susun sebagai alternatif pemecahan masalah diatas lebih banyak dilakukan oleh pihak pengembang. Peranan pengembang sebagai pelaku usaha industri perumahan khususnya dalam hal pembangunan rumah susun/apartemen adalah memberikan informasi penting, jelas dan akurat kepada konsumen

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, KencanaPrenada Media, Jakarta, 2010, hal. 77.

mengenai produk yang ditawarkan seperti informasi jenis hak atas tanah, kondisi fisik bangunan dan harga jual.<sup>3</sup>

Secara sederhana pelaku dalam Rumah Susun terbagi dalam empat agen, yakni sebagai berikut :<sup>4</sup>

a. Pengembang (*developer*)

yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan Rumah Susun/Apartemen

b. Pengguna (*user*)

Seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki Rumah Susun/Apartemen.

c. Investor

Seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi Rumah Susun/Apartemen.

d. Spekulator

Seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi Rumah Susun/Apartemen

Akhir-akhir ini seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industri Rumah Susun pada umumnya juga mengalami peningkatan

---

<sup>3</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 30.

<sup>4</sup> Syafrudin, *Bisnis Properti menguntungkan*, [www.tempatproperti.com/bisnis-properti - menguntungkan](http://www.tempatproperti.com/bisnis-properti-menguntungkan), diakses 20 September 2018 pukul 22.00 WIB

yang sangat tinggi.<sup>5</sup> Banyak permasalahan terkait proses jual beli rumah susun, hal tersebut dikarenakan tingginya investasi rumah susun yang tidak dilengkapi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun di kalangan masyarakat luas, sebenarnya pengaturan mengenai rumah susun mempunyai perbedaan yang cukup mendasar dengan pembangunan rumah hunian dengan tanah di atas hak milik perorangan (*privat*).

Tujuan dari penyelenggaraan rumah susun berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para kepemilikan hak kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Dalam Undang - Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada pasal 3 ayat 1 dijelaskan bahwa tujuan pembangunan rumah susun adalah antara lain adalah :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3

berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Dalam bidang Rumah Susun tentu saja berbeda dengan bidang - bidang ekonomi lainnya. Karena itulah, sebelum berminat memahami hal ini menjadi hal yang penting untuk mengetahui karakteristik yang ada pada produk Rumah Susun. Oleh karena itu harus ada aturan hukum yang tegas untuk mengatur tentang Rumah Susun agar tidak terjadi kesalahan dalam penerapannya.<sup>6</sup>

Pelaku pembangunan dapat saja melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun akan dilaksanakan, namun rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan pengembang sekurang-kurangnya harus memiliki kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Opcit*, hlm. 8

Dalam hal pemasaran yang akan dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak sebagaimana tercantum dalam Pasal 42 Undang – Undang No. 2 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Rumah susun komersial yang belum selesai transaksinya tetapi telah dilakukan proses pemasaran bahkan biasanya penjualan dalam pemasaran unit rumah susun komersial ini, pengembang sudah menawarkannya melalui pameran-pameran ataupun stand-stand di mall. Hal ini menjadi wajib bagi para pengembang, ingin memastikan unitnya laku terjual sebelum rumah susun komersial tersebut dibangun. Namun tentu saja pengembang yang menawarkan unit yang belum mulai dibangun ini harus sudah memiliki kelengkapan dokumen pembangunannya. Pengembang biasanya telah memiliki contoh unit yang akan dibangun sehingga calon pembeli bisa melihat atau memiliki gambaran akan unit yang hendak dibeli.

Investor akan memutuskan untuk membeli atau tidak membeli unit tersebut. Investor bersedia membeli unit yang belum dibangun dengan alasan investor akan mendapatkan potongan harga yang banyak atau harga promo dari pengembang. Ini salah satu faktor utama investor ingin membeli rumah susun yang belum selesai. Potongan harga yang diberikan sangat besar, jauh lebih murah dibandingkan kalau

membelinya dalam keadaan sudah jadi. Mendapatkan keuntungan yang cukup besar dengan modal yang sedikit, cukup dengan membayar uang muka unit rumah susun komersial telah menjadi hak milik.<sup>7</sup>

Melakukan transaksi jual beli rumah susun komersial sebelum dibangun tentunya sangat rentan bagi calon pembeli tersebut, karena selain tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dapat saja pengembang tidak membangun rumah susun komersial tersebut, sehingga konsumen perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Pemesanan suatu Unit rumah susun komersial selain mendatangkan banyak keuntungan bagi pembeli juga tidak lepas dari berbagai resiko – resiko negatif yang berpotensi merugikan kepentingan hukum konsumen. Dalam hal pemesanan Unit rumah susun dilakukan saat proyek belum dibangun, beberapa permasalahan yang berpotensi terjadi antara lain :

- a. Perizinan proyek yang dicabut
- b. Ketidakjelasan penyelesaian status pembangunan.

Pelaksanaan jual beli rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara yaitu memesan terlebih dahulu atas salah satu unit yang akan dibeli lalu kemudian dicantumkan dalam perikatan pendahuluan

---

<sup>7</sup> Syafrudin, *Membeli Apartemen*, [www.halloproperty.com/article-15](http://www.halloproperty.com/article-15), diakses 10 Februari 2014 pukul 22.00 WIB.

atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal sebagai perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB.

Hal tersebut dilakukan bertujuan untuk mengamankan kepentingan si penjual atau pengembang dan calon pembeli salah satu unit rumah susun tersebut atau pemesan. Dalam praktiknya konsumen pertama dapat mengalihkan kepemilikan unit kepada konsumen lain pada saat status dengan developer masih perjanjian pengikatan jual beli atau masih PPJB. Secara khusus bahwa di kota Bandung ini belum adanya pengaturan yang mengatur mengenai pengalihan kepemilikan rumah susun ini yang bisa dilihat dari Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Walikota Bandung No. 6 Tahun 2014 Tentang Rumah Susun.

Selain mengacu pada peraturan yang telah disebutkan diatas apakah sudah ada pengaturan mengenai jual beli rumah susun yang belum selesai transaksinya atau masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB untuk daerah kota Bandung. Sedangkan, di kota Bandung belum ada peraturan daerah yang mengatur mengenai jual beli rumah susun yang belum selesai transaksinya atau masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB.

Bagi konsumen dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan jaminan bahwa apartemen tersebut tidak akan dijual kepada pihak lain oleh pelaku usaha dan akan diserahkan sesuai



dengan waktu yang ditentukan Namun, terdapat suatu persoalan yang terselubung dalam proses jual beli rumah susun ini yaitu status rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Salah satu hal yang perlu dicermati dalam hal ini antara lain adalah segala bentuk perjanjian yang diberikan pelaku usaha seyogianya telah memberikan kepastian hukum mengenai fasilitas, jangka waktu pembangunan sampai dengan keabsahan dokumen legalitas kepemilikan rumah susun. Oleh karena itu, perlu adanya suatu pemaparan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen secara menyeluruh dalam melakukan pemesanan apartemen yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli.<sup>8</sup>

Tulisan ini mempunyai kemiripan dengan yang dibuat oleh Rakhma Yulia Hastuty dari Universitas Brawijaya. Dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN KOMERSIAL YANG BELUM DIBANGUN**, yang membahas mengenai untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun komersial yang belum dibangun dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen apabila pelaku pembangunan tidak melakukan prestasinya. Dalam penulisan ini yang menjadi pembeda penulis membahas mengenai bentuk harmonisasi

---

<sup>8</sup> Dadang Sukandar, Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
<https://www.kompasiana.com/legalakses/5520ca45a333116a4946cde4/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppj>, diakses 19 September 2018 pukul 18.26 WIB

dan sinkronisasi dalam sistem hukum positif di Indonesia yang mengatur mengenai proses pengalihan kepemilikan Rumah Susun yang belum terselesaikan transaksinya dengan pihak Developer dan bagaimana upaya – upaya yang ditempuh dalam proses pengalihan kepemilikan Rumah Susun agar dapat melindungi kepentingan hukum bagi segenap pihak.

Bahwa orang – orang pada dasarnya membeli apartemen itu untuk dua tujuan yaitu untuk dihuni dan untuk sebagai sarana investasi. Dalam jual beli rumah susun biasanya pemasarannya dilakukan pada saat proses perijinan belum selesai. Dan ketika konsumen hendak melakukan pengalihan pada saat masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli atau sebelum terbitnya akta jual beli tersebut, maka timbul suatu kerawanan, terdapat potensi – potensi permasalahan hukum yang terus terjadi.

Beberapa latar belakang tersebut menjadi landasan Penulis untuk mengkaji dan membahas masalah diatas sebagai penulisan tugas akhir dengan judul yaitu **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI KEDUA DARI RUMAH SUSUN YANG MASIH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN DEVELOPER DALAM PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG TERKAIT PERUNDANG – UNDAGAN RUMAH SUSUN NO. 20 TAHUN 2011”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, terdapat permasalahan yuridis yang terjadi, maka melalui penelitian hukum ini dikaji beberapa permasalahan hukum, antara lain yaitu :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pengalihan kepemilikan rumah susun?
2. Bagaimana tinjauan peraturan mengenai transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam peraturan daerah Kota Bandung dikaitkan dengan Undang – Undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011 ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dengan Mengacu Pada Identifikasi Masalah yang diuraikan Penulis diatas, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan terhadap perlindungan hukum bagi kepentingan pihak – pihak terkait peralihan kepemilikan rumah susun.
2. Untuk mengetahui bagaimana bentuk peraturan daerah kota Bandung yang tidak sesuai dengan perundang undangan rumah susun no. 20 tahun 2011 mengenai transaksi jual beli rumah susun dengan developer yang masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli.

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis.

Penulisan skripsi ini memiliki manfaat teoritis, yakni dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum kondominium dan hukum perlindungan konsumen khususnya. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan konsep dan implementasi pengaturan mengenai rumah susun dan perlindungan konsumen dalam hal proses transaksi jual beli rusun yang masih dalam proses PPJB kepada pihak ketiga.

## 2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum bisnis, penegak hukum dan masyarakat luas baik yang bersentuhan langsung dengan perkara mengenai rumah susun maupun sebagai informasi yang bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya mengenai kedudukan pengembang dan pengguna, pemenuhan haknya, dan jaminan kepastian hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pengembang dan pengguna.

## E. Kerangka Pemikiran.

### 1. Kerangka Teoritis

Hukum yang lahir di tengah-tengah masyarakat memiliki beberapa tujuan guna menertibkan masyarakat dan kesejahteraan dalam kehidupan bermasyarakat. Untuk mewujudkan pola perilaku yang

sesuai dengan kaidah/ norma Tujuan hukum dapat dikaji melalui 3 teori, yaitu:

#### 1. Teori Keadilan

Teori ini dikemukakan oleh Aristoteles ialah memberikan pada setiap orang apa yang semestinya diterimanya. Untuk itu keadilan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu<sup>9</sup> :

- a) Keadilan distributif merupakan suatu keadilan yang dilakukan dengan cara memberi jatah/ imbalan sesuai dengan apa yang telah dilakukan/ diberikan/ prestasi/jasanya dengan tolak ukur prinsip ekuivalensi.
- b) Keadilan komutatif merupakan atau keadilan yang memberikan jatah/ imbalan sama banyak terhadap tiap-tiap orang dengan tidak mengingat jasa-jasa/ prestasi perseorangannya dengan tolak ukur proporsionalitas.

Dalam masalah ini, bahwa lebih ke teori keadilan karena pada hakikatnya hubungan hukum termasuk yang bersumber dari perjanjian itu menciptakan hak dan kewajiban, dan ketika ada transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka kesetaraan hak satu pihak tidak seimbang dengan hak pihak lainnya.

#### 2. Teori Kemanfaatan

---

<sup>9</sup> Aristoteles. "Nicomachean Ethics". Translated by: W.D. Ross. <http://bocc.ubi.pt/cpag/Aristoteles-nicomachaen.html>. Diakses pada tanggal 5 Desember 2017

Menurut Hans Kelsen hukum itu sendiri adalah suatu *sollenskategorie* (kategori keharusan) bukannya *seinkategorie* (kategori faktual). Yang maksudnya adalah hukum itu sebagai suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional. Dalam hal yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah ‘bagaimana hukum itu seharusnya’ (*what the law ought to be*) melainkan ‘apa hukumnya’ (*what is the law*). Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakatnya. Dengan kata lain kepastian hukum itu tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.

### 3. Teori Kepastian

Teori kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum akan tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.

Jika dikaitkan dengan Teori Kepastian Hukum yang diutarakan oleh Hans Kelsen yaitu hukum itu tercipta bukan karena pada kenyataannya hukum harus ada dalam masyarakat tetapi memang hukum harus berlaku dan mengatur masyarakat.

#### 4. Teori Hukum Progresif

Bahwa teori hukum progresif menurut Satjipto Rahardjo adalah menegaskan bahwa hukum adalah untuk manusia bukan sebaliknya. Satjipto Rahardjo yang menyatakan pemikiran hukum perlu kembali pada filosofis dasarnya, yaitu hukum untuk manusia bukan sebaliknya. Oleh karena itu hukum bukan institusi yang lepas dari kepentingan manusia yaitu hukum ditentukan oleh kemampuan untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia ini menyebabkan hukum progresif yaitu hukum yang pro keadilan dan hukum yang pro rakyat.<sup>10</sup>

Pengertian sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut berarti hukum progresif adalah serangkaian tindakan yang radikal, dengan mengubah sistem hukum (termasuk merubah peraturan - peraturan hukum bila perlu) agar hukum lebih berguna, terutama dalam mengangkat harga diri serta menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan manusia

---

<sup>10</sup> Zain, *Teori Hukum Progresif Menurut Satjipto Rahardjo*, dikutip dari <https://id.scribd.com/doc/311763155/Teori-Hukum-Progresif-Menurut-Satjipto-Rahardjo> Pada Tanggal 12 Mei 2019 pukul. 17.00 WIB.

Bagi hukum progresif proses perubahan tidak lagi berpusat pada peraturan, melainkan pada kreativitas pelaku hukum dalam ruang dan waktu yang tepat. Para pelaku hukum progresif dapat melakukan perubahan dengan pemaknaan yang kreatif dalam peraturan yang ada, tanpa harus mennggu perubahan peraturan. Peraturan yang kurang jelas tidak harus menjadi penghalang bagi para pelaku hukum progresif untuk menghadirkan keadilan untuk rakyat dan pencari keadilan, karena mereka dapat melakukan interpretasi secara baru setiap kali terhadap suatu peraturan.

Bahwa salah satu bentuk hubungan hukum tercipta berdasarkan adanya perikatan yang bersumber dari sebuah perjanjian, dimana menurut Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.<sup>11</sup> Dimana terjadi hubungan hukum antara dua orang atau lebih. Dimana syarat sahnya perjanjian itu menurut Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah yaitu :

- a. Adanya Kesepakatan Kehendak (*Consensus, Agreement*)

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Internasa Jakarta, Jakarta, 2011, hlm 1



- b. Kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*)
- c. Adanya Obyek atau Perihal tertentu :
- d. Kausa yang diperbolehkan / halal / legal

Bahwa bisa dilihat dari beberapa syarat sahnya perjanjian diatas bahwa dalam masalah ini yang tidak dipenuhi adalah klausul yang sah karena ada klausul yang tercantum dalam undang undang pasal 43 ayat 3 Undang – Undang no 20 tahun 2011 tentang rumah susun dikatakan bahwa segala sesuatu yang diperjanjikan developer sebelum pembangunan selesai bersifat sebagai perjanjian pengikatan jual beli yang mengikat para pihak, hal ini yang tahap selanjutnya akan menimbulkan kekacauan, sehingga tidak memenuhi salah satu unsur dalam tujuan hukum yakni keadilan bagi para pihak.

Salah satu contohnya dari hubungan hukum tersebut yaitu bisa dilihat dari kesepakatan dalam jual beli Rumah Susun antara kedua belah pihak. Yang bisa dilihat dari bentuk kesepakatannya antara developer dengan konsumen yaitu yang diatur dalam Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam proses jual beli Rumah Susun tersebut, banyak tahapan yang harus dilalui antara kedua belah pihak yaitu developer dengan konsumen pertama, antara lain sebagai berikut :

1. Konsumen menandatangani surat pemesanan
2. Menandatangani perjanjian pengikatan jual beli

3. Setelah itu menandatangani perjanjian pengikatan jual beli lalu melakukan serah terima unit kepada konsumen secara fisiknya saja terlebih dahulu
4. Tahap akhir dan penyelesaian transaksi yaitu adalah akta jual beli.

Apabila sudah terjadinya suatu perjanjian antara para pihak, maka apabila terjadi penyimpangan dengan perjanjian yang telah disepakati dengan para pihak, maka salah satu pihak tersebut harus dilindungi dengan perlindungan hukum. Yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Bahwa sebagaimana diketahui bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan, yang secara tidak langsung pada tahap selanjutnya menimbulkan hak dan kewajiban dalam konteks interaksi hukum yang dilakukan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Pada hakikatnya, sebagai suatu hubungan hukum yang bersumber dari perikatan, seyogyanya para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut memperoleh perlindungan hukum yang optimal. Sebagaimana dari tujuan hukum yakni keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, hal ini juga tentu juga sepatutnya berlaku bagi pihak ketiga selaku penerima pengalihan dari konsumen sebelumnya. Dimana selain wajib untuk menjalankan kewajiban – kewajiban yang

disepakati oleh konsumen sebelumnya, makapihak ketiga ini juga berhak untuk diindungi kepentingannya.

Berdasarkan hal tersebut, pemerintah selaku sebagai otoritas pembuat kebijakan perlu menerbitkan aturan yang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak secara umum dalam perjanjian dan secara khusus dalam jual beli rusun.

Dalam praktiknya dilapangan yang terjadi adalah bahwa konsumen pertama dapat dengan mudah mengalihkan kepemilikan unit rumah susun kepada konsumen lain pada saat status unit rumah susunnya dengan developer masih brstatus perjanjian pengikatan jual beli . Dalam hal ini penulis berpadangan bahwa terdapat kekosongan hukum yang mengatur mengenai :

1. Batas waktu pelaksanaan akta jual beli oleh developer kepada konsumen
2. Pengaturan hukum dan pelaksanaan mengenai proses pengalihan Rumah Susun dengan masih berstatus perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Secara khusus di Jawa Barat dan Kota Bandung, mengenai pengalihan kepemilikan Rumah Susun ini, terjadi kelemahan hukum terhadap pengaturan mengenai pengalihan kepemilikan yang dapat dilihat dari Undang – Undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011 Pada Pasal 43 mengenai transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Semua itu tidak ada yang secara spesifik mengatur mengenai proses pengalihan Rumah Susun sebelum akta jual beli dilakukan, jadi berdasarkan ketentuan Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 mengenai hak – hak konsumen. Hal ini akan berpotensi dalam merugikan konsumen. Khususnya konsumen kedua yang menerima pengalihan unit rumah susun dari konsumen pertama.

## **2. Kerangka Konseptual.**

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti atau diuraikan dalam penulisan ini.<sup>12</sup> Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, perlu didefinisikan beberapa konsep dasar dalam rangka menyamakan persepsi agar secara operasional dapat dibatasi ruang lingkup variabel dan dapat diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan yaitu:

- a. Rumah Susun 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

---

<sup>12</sup> H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 96.

untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- b. Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah (gubernur atau bupati/wali kota). Peraturan Daerah terdiri atas: Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota .
- c. Perundang – Undangan adalah dalam konteks negara Indonesia, adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.
- d. Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
- e. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
- f. Pemilik adalah perseorangan atau, badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah
- g. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.

- h. Pengalihan Hak Kepemilikan adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.
- i. Pihak Ketiga adalah orang lain yang tidak ikut serta, misalnya di perjanjian
- j. Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih
- k. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian uang tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.

#### **l. Metode Penelitian.**

Dalam penelitian yang dilakukan untuk menyusun tugas akhir ini, penulis menggunakan pendekatan normatif karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga yang lainnya, yang ada di masyarakat.<sup>13</sup> Sumber data yang digunakan oleh penulis hanya berupa data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

---

<sup>13</sup> Roni Hanitjo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimateri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, Hal 13.

Dilakukanya penelitian dengan metode ini bertujuan untuk meneleti lebih dalam lagi mengenai dasar serta hal apa saja yang melatarbelakangi perlindungan bagi pihak ketiga sebagai pembeli kedua dari rumah susun yang masih dalam proses PPJB bagi pihak ketiga sebagai konsumen kedua.

Penyusunan tugas akhir ini menggunakan sifat, pendekatan, jenis data serta teknik pengumpulan data sebagai berikut :

#### 1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dari tugas akhir ini adalah bersifat deskriptif analitis yakni penelitian yang menelaah gejala-gejala maupun peristiwa hukum yang menjadi subjek penelitian dan kemudian melakukan suatu analisis dikaitkan dengan fakta data sekunder yang telah diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier.

#### 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penyusunan tugas akhir ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan beranjak dari peraturan hukum yang mengatur mengenai ketentuan hukum berkenaan dengan rumah susun Sedangkan pendekatan konseptual muncul dari pandangan dan doktrin, pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, serta asas hukum mengenai penerapan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kondominium

### 3. Jenis Data

Data yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak diambil secara langsung dari narasumber melainkan melalui proses pengolahan. Data sekunder tersebut terdiri atas :<sup>14</sup>

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki. Peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer tersebut antara lain :

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 2) Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- 3) Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- 4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Daerah Kota Bandung No. 14 Tahun 2018 Tentang Bangunan dan Gedung
- 6) Peraturan Daerah Kota Bandung No. 20 Tahun 2011 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

#### b. Bahan hukum sekunder

---

<sup>14</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm 295.



Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yang berkaitan dengan topik penelitian. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah penjelasan di dalam undang-undang, jurnal hukum mengenai Rumah Susun dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tesis-tesis mengenai Rumah Susun dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dan literature-literturnya.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, *encyclopedia*, dan ataupun lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan berupa studi literatur karena penelitian ini diuji menggunakan metode yuridis normatif. Studi literatur digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, dan wawancara. Studi literatur ini didapatkan melalui Perpustakaan Universitas Kristen Maranatha dan Laboratorium Hukum Universitas Kristen Maranatha.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan deduktif analisis yaitu pola pikir pengambilan kesimpulan dengan mengaitkan premis umum (perundang-undangan, doktrin, prinsip, dan asas) pada premis khusus (kasus nyata atau fakta). Pada penelitian hukum yang berjenis normatif ini, bahan hukum primer, sekunder, dan tersier tidak dapat lepas dari berbagai penafsiran hukum yang dikenal dalam ilmu hukum yang diperoleh dengan cara membaca, mengkaji, dan mempelajari bahan pustaka, baik berupa peraturan perundang-undangan, artikel, internet, jurnal, dokumen, dan data-data lain yang mempunyai kaitan dengan data penelitian ini.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan kemudahan bagi pembaca yang jelas dalam memahami makna mengenai keseluruhan isi, penulisan hukum ini akan dibagi menjadi lima bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, objek penelitian, penelitian dan pembahasan, serta penutup dengan menggunakan sistematika sebagai berikut yaitu :

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

Dalam bab ini akan dikemukakan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PENGALIHAN DALAM PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**

Bab kedua ini adalah bab mengenai tinjauan pustaka, membahas mengenai uraian teori, asas, norma, doktrin yang relevan yang diteliti, baik dari buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi, perundang-undangan, dan sumber data lainnya. Bab ini akan membahas mengenai keadilan sosial sebagai landasan filsafat tujuan hukum, perjanjian sebagai sumber hubungan hukum, dan sinkronisasi peraturan perundang – undangan sebagai upaya menciptakan keadilan masyarakat. Menguraikan mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak – pihak yang terkait dalam pengalihan kepemilikan rumah susun agai pihak – pihak terlindungi dari masalah yang terjadi.

## **BAB III : TINJAUAN PERATURAN MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH SUSUN YANG MASIH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG DIKAITKAN DENGAN UNDANG – UNDANG RUMAH SUSUN NO. 20 TAHUN 2011.**

Bab ketiga ini menguraikan mengenai bagaimana peraturan yang mengatur mengenai pengalihan kepemilikan rumah susun yang masih berstatus perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara pihak ketiga dengan

developer, mengenai pengaturannya peraturan daerah Kota Bandung terkait pengalihan kepemilikan rumah susun yaitu dilihat dari Peraturan Daerah Kota Bandung no. 14 Tahun 2018 Tentang Bangunan dan Gedung dan juga Peraturan Daerah Kota Bandung No. 20 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

**BAB IV : ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PENGALIHAN DALAM PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DAN TINJAUAN PERATURAN MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH SUSUN YANG MASIH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG DIKAITKAN DENGAN UNDANG – UNDANG RUMAH SUSUN NO. 20 TAHUN 2011**

Dalam bab keempat ini penulis akan menguraikan dan menyajikan pembahasan berdasarkan rumusan masalah, yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pengalihan kepemilikan rumah susun dan bagaimana tinjauan peraturan mengenai transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam peraturan daerah Kota Bandung dikaitkan dengan Undang – Undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011

**BAB V : PENUTUP**

Bab ini sebagai bagian akhir penulisan penelitian mengenai kesimpulan dan saran sebagai suatu masukan maupun perbaikan dari apa saja yang telah didapatkan selama penelitian.

