**BAB I**

**PENDAHULUAN**

# Latar Belakang Penelitian

Usaha-usaha pembangunan yang sedang giat dilaksanakan di beberapa negara sedang berkembang *(developing countries)* yang mana pada umumnya berorientasi pada bagaimana memperbaiki atau mengangkat tingkat kehidupan *(level of living)* masyarakat di negara-negara tersebut agar mereka bisa hidup seperti masyarakat di negara-negara maju *(developed countries).*[[1]](#footnote-2) Seperti halnya Indonesia, menurut Takehiko Nakao selaku Presiden Asian Develovment Bank (ADB), dinyatakan bahwa “memuji komitmen pemerintah atas agenda reformasi menyeluruh dan berpandangan ke depan, termasuk pengalihan subsidi bahan bakar, serta berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan pajak, mempercepat pembangunan infrastruktur, dan meningkatkan iklim investasi”. Selain hal tersebut, Takehiko Nakao menyatakan “Reformasi tegas yang dijalankan sejak awal pemerintahan Presiden Joko Widodo telah meningkatkan kepercayaan pasar terhadap program ekonomi pemerintah”.[[2]](#footnote-3)2

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang pesat merupakan salah satu indikator dari keberhasilan pembangunan khususnya di bidang perdagangan. Hal ini tentunya tidak lepas dari tujuan dan arah pembangunan nasional sebagaimana ditetapkan dalam Program Pembangunan Nasional (Propenas) yakni, berusaha mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur, dimana masyarakat yang adil dan makmur itu akan diwujudkan melalui pembangunan di berbagai bidang, diantaranya bidang ekonomi.[[3]](#footnote-4)3 Pembangunan ekonomi identik dengan pembangunan sektor-sektor ekonomi yang ada, seperti sektor pertanian, kehutanan, perikanan, peternakan, pertambangan, industri, perdagangan, jasa-jasa, dan lain-lain. Oleh sebab itu, seiring dengan berkembangnya ekonomi nasional tentunya berdampak pada munculnya berbagai macam jenis industri di Indonesia sebut saja mulai dari industri kuliner, industri perfilman bahkan sampai industri perhotelan dan industri Rumah Susun/Apartemen.

Salah satu industri yang tengah berkembang pesat di Indonesia diantaranya adalah industri Rumah Susun/Apartemen. Adapun beberapa alasan yang menjadi latar belakang para pengembang *(developer)* berbondong-bondong beralih untuk membangun Rumah Susun (lebih populer dikenal dengan Apartemen) diataranya:

1. Semakin tingginya tingkat kesibukan masyarakat khususnya bagi masyarakat yang tinggal di ibukota terlebih lagi dengan tingginya tingkat kemacetan tentunya membuat turunnya tingkat mobilitas seseorang;
2. Semakin sedikitnya lahan yang tersedia guna dibuat pemukiman dalam bentuk perumahan. Sementara itu, jika memperhatikan angka pertumbuhan hidup manusia yang semakin lama semakin bertambah sedangkan lahan yang ada jumlahnya sangatlah terbatas; dan
3. Menjadi alasan yang baik untuk berinvestasi mengingat Rumah Susun/Apartemen tidak kalah dengan rumah yang memiliki Purna jual yang cukup tinggi di tahun-tahun berikutnya.

Apabila melihat uraian di atas, tentunya hal ini menjadi peluang bisnis tersendiri bagi para pengembang *(developer)* mengingat tingginya permintaan atau animo atas tempat tinggal. Namun perkembangan industri Rumah Susun/Apartemen perlu dicermati secara seksama mengingat dampak yang ditimbulkan pada dua sisi yang berbeda, yakni terkait pendorong bagi kegiatan ekonomi dan naiknya berbagai kegiatan di sektor lain yang terkait.[[4]](#footnote-5)4

Sektor Rumah Susun memberikan efek di berbagai bidang *(multiplier effect)*, yakni dengan mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi yang lain. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk Rumah Susun/Apartemen sebagai salah satu faktor produksi. Sebagai contoh, kegiatan jasa perbankan yang memberikan jasa keuangan juga masih memerlukan adanya produk Rumah Susun/Apartemen secara aktif sebagai tempat atau sarana untuk melakukan transaksi. Demikian pula, kegiatan produksi atau perdagangan maupun perkebunan/pertanian akan selalu membutuhkan produk Rumah Susun sebagai sarana kegiatannya. Dengan demikian, kebutuhan akan produk Rumah Susun akan terus meningkat sejalan dengan perkembangan kegiatan ekonomi. Namun disisi lain, perkembangan industri Rumah Susun yang berlebihan dapat menimbulkan dampak negatif bagi perekonomian, diantaranya meningkatnya industri Rumah Susun yang tidak terkendali, sehingga jauh melampaui kebutuhan *(over supply)* akan berdampak pada terganggunya perekonomian nasional. Gangguan tersebut khususnya bila terjadi penurunan harga di sektor Rumah Susun secara drastis dengan terjandinya *buble burst.* Kondisi ini akan mempengaruhi kondisi keuangan perbankan melalui dua, aspek yaitu terganggunya likuiditas dan nilai jaminan bank serta kinerja debitur di bidang Rumah Susun.

Terlepas dari terganggunya perekonomian nasional, tidak membuat turunnya animo masyarakat akan Rumah Susun, Hal ini terbukti dengan banyaknya proyek-proyek Rumah Susun yang bermunculan di kota-kota besar tidak hanya Jakarta bahkan sudah menjamur di Kota Bandung dengan angka penjualan yang baik.[[5]](#footnote-6)5 Tingginya angka penjualan tentunya tidak lepas dari kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pengembang *(developer)* khususnya dalam hal tata cara pembayaran, baik secara Tunai Keras, Cicilan maupun fasilitas KPA(Kredit Pemilikan Apartemen).

Cara pembayaran KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) adalah cara pembayaran yang dilakukan melalui perantara bank, sehingga dalam hal ini bank akan membayar 70% (tujuh puluh persen) sampai 85 % (delapan puluh lima persen) dari harga jual Rumah Susun/Apartemen yang dibeli oleh konsumen kepada pengembang *(developer)* dan konsumen yang akan melakukan penggantian atas pembayaran tersebut berserta bunga secara bertahap sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank dimana dari pembayaran bank kepada developer sebesar 5% (lima persen) akan dibayarkan pada saat setelah Akta Jual Beli (AJB) selesai dilakukan.

Selain terdapat kemudahan-kemudahan dalam hal pembayaran dan bonus-bonus menarik yang diberikan kepada para konsumen, pemerintah juga memberikan dukungan kepada para pengusaha properti melalui kemudahan regulasi dalam hal perijinan dan dalam hal pemasaran di bidang Rumah Susun/Apatemen seperti yang tertuang di dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 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 di atas dapat dikatakan bahwa pihak pengembang *(developer)* dapat melakukan penjualan atas unit-unit Rumah Susun apabila telah memenuhi persyaratan yang diharuskan oleh undang-undang melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris sekalipun bangunan fisik yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum rampung 100% (seratus persen). Dalam hal ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris dianggap sebagai bukti kepemilikan sementara yang dimiliki oleh pemilik unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) sampai dengan proses Akta Jual Beli (AJB) dapat dilaksanakan untuk selanjutnya diterbitkannya sertifikat atas Satuan Rumah Susun. Kedudukan PPJB menjadi batal atau tidak berlaku lagi semenjak ditandatanganinya AJB. Namun, seiring dengan berjalannya waktu serta karena satu dan lain hal adakalanya pihak pengembang *(developer)* tidak dapat melakukan penandatanganan AJB bahkan setelah pembangunan Rumah Susun telah selesai diserahterimakan kepada konsumen. Hal inilah yang kemudian menimbulkan permasalahan, baik bagi pengembang maupun bagi pihak konsumen. Salah satu permasalahan yang timbul adalah mengenai status kepemilikian atas aset properti atau sarusun yang telah dipesan dan dilaksanakan PPJB karena meskipun telah dilaksanakan PPJB, secara hukum kepemilikan tersebut belum beralih kepada konsumen karena dalam hal ini konsumen belum memegang Akta Jual Beli (AJB) maupun Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Berdasarkan hal tersebut di atas, tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan aset yang ditandai dengan penandatanagan AJB dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang akan diatasnamakan konsumen, tentunya menimbulkan kekosongan hukum yang berpotensi merugikan, khususnya bagi konsumen yang memerlukan bukti kepemilikan atas aset dalam pencatatan laporan keuangannya atau memerlukan bukti kepemilikan tersebut untuk digunakan sebagai jaminan. Hal ini tentunya membuat konsumen berada pada posisi yang dirugikan mengingat asset yang dimiliki berupa unit atas Satuan Rumah Susun tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Tidak heran jika banyak konsumen yang beranggapan bahwa mereka hanya memilik aset yang tidak bergerak dan cenderung sulit untuk dialihkan.

Berdasarkan pemaparan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa suatu permasalahan berkenaan dengan rumah susun untuk kemudian penulis jadikan karya tulis dalan bentuk Tesis dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS HAK KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN BUKU III KUHPerdata”**

**B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang penelitian di atas, peneliti mengidentifikasi beberapa masalah yang berkaitan dengan obyek penelitian, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana kepemilikan rumah susun yang didasarkan pada adanya proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun berdasarkan Buku III KUHPerdata?
3. Bagaimanakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun dalam rangka mewujudkan kepastian hukum?

**C. Tujuan penelitian**

Setiap kegiatan yang dilakukan mempunyai tujuan, adapun yang menjadi tujuan peneliti dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kepemilikan rumah susun yang didasarkan pada adanya proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun berdasarkan Buku III KUHPerdata.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

**D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun praktis yaitu :

1. Secara teoritis

Dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan Hukum Perdata, Hukum Perikatan, Hukum Perbankan, Hukum Jaminan, 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.

1. Secara Praktis
   1. 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.

* 1. 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.

* 1. 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.

##### Kerangka Pemikiran

Tujuan negara dirumuskan di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang mencangkup berbagai aspek dengan konsepsi yang bersifat futuristik, yaitu bahwa negara ditujukan untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan turut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial dalam bentuk rumusan visi, misi, dan arahan Pembangunan Nasional.[[6]](#footnote-7)6 Arahan dari Pembangunan Nasional diperlukan guna tercapainya tujuan negara yang kemudian dituangkan melalui Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN). RPJPN merupakan dokumen yang bersifat visioner dan hanya memuat hal- hal yang mendasar.[[7]](#footnote-8)7 Dalam pelaksanaannya RPJPN tahun 2005-2025 dibagi kedalam 4 (empat) tahap yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Kementerian/Lembaga dan lintas Kementerian/Lembaga, kewilayahan dan lintas kewilayahan, serta kerangka ekonomi makro yang mencakup gambaran perekonomian secara menyeluruh termasuk arah kebijakan fiscal dalam rencana kerja yang berupa kerangka regulasi dan kerangka pendanaan yang bersifat indikatif.[[8]](#footnote-9)8 RPJMN ini merupakan dokumen perencanaan pembangunan nasional untuk 5 (lima) tahunan, yaitu RPJMN I Tahun 2005-2009, RPJMN II Tahun 2010-2014, RPJMN III Tahun 2015-2019, dan RPJMN IV Tahun 2020-2024.[[9]](#footnote-10)9

Berangkat dari tujuan di atas maka pada ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat yang menyebutkan bahwa, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum.” Oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat menegaskan konsepsi negara berdasarkan hukum bukan berdasarkan atas kekuasaan belaka. Dalam pembangunan hukum tentu tidak terlepas dari berbagai aspek kehidupan masyarakat. Hal ini disebabkan hukum itu sendiri adalah institusi yang bertujuan memberikan fasilitas agar kehidupan masyarakat dapat berjalan secara teratur. Dalam pergaulan masyarakat tentunya terdapat aneka macam hubungan antara anggota masyarakat, yakni hubungan yang ditimbulkan oleh kepentingan-kepentingan anggota masyarakat. Dengan banyak dan aneka ragamnya hubungan itu, anggota masyarakat membutuhkan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungn itu tidak terjadi kekacauan dalam masyarakat. Hal inilah yang ingin dicapai sehingga menjelma menjadi suatu tujuan dari hukum itu sendiri. Menurut Prof. Van Apeldoorn dalam bukunya *“Inledig tot de studie van het Nederlandse recht”* mengatakan, bahwa tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup manusia secara damai.[[10]](#footnote-11)10 Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta benda terhadap pihak yang merugikannya.

Berkenaan dengan tujuan hukum agar tata-tertib dalam masyarakat itu tetap terpelihara, maka haruslah kaedah-kaedah hukum itu ditaati. Akan tetapi tidaklah semua orang mau mentaati kaedah-kaedah hukum itu agar suatu peraturan hidup kemasyarakatan benar-benar dipatuhi dan ditaati sehingga menjadi kaedah hukum, maka peraturan hidup kemasyarakatan itu harus dilengkapi dengan institusi atau lembaga penegak hukum. Institusi atau lembaga penegak hukum diperlukan agar hukum itu sendiri dapat benar-benar dilaksanakan dan ditegakkan di masyarakat. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja sebagai pencetus dari teori hukum pembangunan yang memberikan pemahaman bahwa hukum yang memadai seharusnya tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencangkup lembaga dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu di dalam kenyataan.[[11]](#footnote-12)11 Dalam hal ini, konsep kepemilikan atas sarusun bagi pembeli pada awalnya didasarkan pada ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, namun pada kenyataannya masih terdapat ambiguitas terhadap status kepemilikan tersebut.

Berkaitan dengan perjanjian, Salah satu aspek yang amat penting dalam Perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Bahkan, dapat dikatakan justru pelaksanaan perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian, karena justru dengan pelaksanaan perjanjian itu, pihak-pihak yang membuatnya akan dapat memenuhi kebutuhannya, kepentingannya serta mengembangkan bakatnya. Pasal 1313 KUH Perdata 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. [[12]](#footnote-13)12

Perjanjian atau *verbintenis* 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.[[13]](#footnote-14)13 Jadi, perjanjian adalah : “Hubungan hukum/*rechtsbreking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya”. Adapun pengertian perjanjian adalah sebagai berikut : “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

Hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang terdapat dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”. Tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut : “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.”

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*). Demikian juga perjanjian dapat kita bedakan antara “perjanjian sipil” dan “perjanjian *natuurlijk*” (*natuurlijke verbintenis*) ditinjau dari segi kekuatan memaksanya. Melaksanakan perjanjian berarti melaksanakan sebagaimana mestinya apa yang merupakan kewajiban terhadap siapa perjanjian itu dibuat. Oleh karena itu, melaksanakan perjanjian pada hakikatnya adalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan orang lain yakni pihak yang berhak atas pelaksanaan perjanjian tersebut.

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 KUHPerdata yang mempunyai kekuatan mengikat. [[14]](#footnote-15)14

Objek perjanjian yang merupakan hak debitur dan kewajiban debitur biasanya dinamakan prestasi. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata 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 pada 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). [[15]](#footnote-16)15

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 “s*chuldeiser*” atau “kreditur”. Pihak yang wajib menunaikan berkedudukan sebagai “*schuldenaar*” atau “debitur”.[[16]](#footnote-17)16

Prestasi dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut di bawah ini : [[17]](#footnote-18)17

* 1. Harus diperkenankan, artinya tidak oleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata).
  2. Harus tertentu dan dapat ditentukan, artinya harus terang dan jelas (Pasal 1320 ayat (3) dan Pasal 1333 KUHPerdata).
  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.

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),[[18]](#footnote-19)18 sedangkan Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu: sama sekali tidak memenuhi prestasi; tidak tunai memenuhi prestasi; terlambat memenuhi prestasi; dan keliru memenuhi prestasi.

Bahwa oleh karena konsep kepemilikan atas sarusun bagi pembeli pada awalnya didasarkan pada ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dimana Pembangunan Rumah Susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan Rumah Susun 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.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang 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 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.”

Jadi Rumah Susun secara yuridis merupakan bangunan gedung bertingkat, yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dengan Hak Bersama, dimana penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 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]](#footnote-20)19

**F. Metode penelitian**

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian adalah pendekatan *yuridis-normatif*, yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan teori atau konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin ilmu hukum yang dogmatis.[[20]](#footnote-21)20 Penelitian hukum normatif ini menggunakan beberapa pendekatan, antara lain pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Selain itu, pendekatan *yuridis normatif* juga berusaha untuk menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat serta kaitannya dengan penerapannya di dalam praktik. Hal tersebut bertujuan untuk mengkaji dan menguji aspek-aspek hukum perjanjian dan hukum rumah susun serta menemukan hukumnya dalam kenyataan *(in concerto)*. Pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* digunakan karena penulis menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan konsep *(conseptual approach)* dalam ilmu hukum karena akan banyak muncul konsep bagi suatu fakta hukum. Misalnya konsep perlindungan hukum harus dipahami agar penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli atas kepemilikan aset dapat diterapkan dalam kenyataan. Pendekatan konsep ini berawal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

1. Spesifikasi Penelitian[[21]](#footnote-22)21

Dalam penelitian yang dilaksanakan, peneliti menggunakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif-analitis, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk melukiskan atau menggambarkan fakta-fakta yang berupa data dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Fokus penelitian ini adalah menggambarkan kajian hukum perjanjian dan hukum rumah susun terkait dengan PPJB atas bukti kepemilikan Rumah Susun/Apartemen.

Penelitian hukum normatif dapat dibedakan dalam 5 (lima) jenis penelitian, yakni penelitian inventarisasi hukum positif, penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian untuk menemukan hukum *in concreto*, penelitian terhadap sistematika hukum, serta penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.[[22]](#footnote-23)22 Namun, dalam penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian terhadap asas-asas hukum dan penelitian terhadap sistematik hukum.

1. Tahap Penelitian

Berkenaan dengan pendekatan yuridis normatif yang digunakan, maka penelitian yang dilakukan melalui dua tahap yaitu, studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan merupakan tahap penelitian utama, sedangkan penelitian lapangan merupakan hanya bersifat penunjang terhadap data kepustakaan.

1. Teknik Pengumpulan Data

Sehubungan dengan pendekatan yuridis normatif, maka teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang diperoleh dari bahan hukum primer yaitu, peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedi, kamus hukum dan lain-lain serta bahan hukum tertier yaitu bahan dari internet dan surat kabar.

1. Analisa Data

Dalam proses penelitian ini, metode analisis data yang dipergunakan adalah analisis yuridis kualitatif, yaitu data diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, menyeluruh (*holistik*) dan lengkap serta terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Sajian analisis dipaparkan melalui penelaahan atas ketajaman analisis pemikiran, tanpa menggunakan angka-angka atau data statistik.

1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di tempat-tempat sebagai berikut:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung dan Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Pasundan bandung;
2. Perpustakaan Program Pasca Sarjana Universitas Padjadjaran, dan Perpustakaan Pusat Universitas Padjadjaran;
3. Perpustakaan Digital

1. Suryana, *Ekonomi Pembangunan Problematika dan Pendekatan,* Salemba Empat, Bandung, 2000, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-2)
2. # 2 *Presiden ADB Puji Kemajuan Reformasi Indonesia, Soroti Pentingnya Mengatasi Tantangan Ekonomi*, <http://www.adb.org/id/news/adb-president-praises-indonesias-reform-progress-highlights-need-action-economic-challenges>, dikutip tanggal 16 Mei 2015.

   [↑](#footnote-ref-3)
3. 3 Aminuddin Ilmar, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia,* Kencana, Jakarta, 2004, hlm.1. [↑](#footnote-ref-4)
4. 4 Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen,* Sinar Grafika, Jakarta,2010, hlm. 3. [↑](#footnote-ref-5)
5. 5 Penelitian yang dilakukan di PT. Panghegar Kana Properti pada tanggal 11 April 2015 berdasarkan klasifikasi hasil penjualan. [↑](#footnote-ref-6)
6. 6 Pasal 3 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 (selanjutnya disebut Undang-Undang RPJPN). [↑](#footnote-ref-7)
7. 7 Penjelasan UU RPJPN. [↑](#footnote-ref-8)
8. 8 Pasal 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional. [↑](#footnote-ref-9)
9. 9 Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang RPJPN. [↑](#footnote-ref-10)
10. 10 C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia,* Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 41. [↑](#footnote-ref-11)
11. 11 Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan,* Alumni, Bandung, 2006, hlm. 91. [↑](#footnote-ref-12)
12. 12 Mariam Darius Badruzzaman, *Keputusan-keputusan Tentang Perkara Perdata,* Bappit Cabang Sumatera Utara, Medan, 1962, hlm, 253. [↑](#footnote-ref-13)
13. 13 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, P.T. Alumni, Bandung, 1986. hlm. 6. [↑](#footnote-ref-14)
14. 14 Mariam Darus Badrulzaman, *Op*.*Cit*., hlm. 110. [↑](#footnote-ref-15)
15. 15 H. Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T Alumni, Bandung, 2004, hlm. 197. [↑](#footnote-ref-16)
16. 16 M. Yahya Harahap, *Op., Cit,* hlm. 7. [↑](#footnote-ref-17)
17. 17 H. Riduan Syahrani, *Op., Cit,* hlm. 198. [↑](#footnote-ref-18)
18. 18 *Ibid*, hlm 218. [↑](#footnote-ref-19)
19. 19 Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, 2010, hlm.12. [↑](#footnote-ref-20)
20. 20 Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. [↑](#footnote-ref-21)
21. 21 Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 24. [↑](#footnote-ref-22)
22. 22 *Ibid.,* hlm. 12. [↑](#footnote-ref-23)