

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pertelaan dan Akta Pemisahan merupakan syarat dasar administrasi yang penting dalam melakukan pembangunan serta pengurusan perizinan rumah susun yang wajib dibuat oleh penyelenggara rumah susun itu sendiri (pihak yang dimaksud ialah *developer*/pelaku pengembang/penyelenggara pembangunan rumah susun). Pertelaan merupakan dasar yang sangat penting dalam melakukan sebuah pengesahan Akta Pemisahan rumah susun serta menjadi landasan dasar dalam tahap penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (yang selanjutnya disebut dengan SHMSRS). Kepemilikan Satuan Rumah Susun merupakan kepemilikan yang bersifat perorangan serta terpisah dengan hak bersama/bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pembangunan suatu rumah susun dilakukan guna memenuhi kebutuhan utama setiap orang sesuai dengan amanat yang telah dituliskan didalam Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD NKRI 1945) yang terdapat pada pada Pasal 28 H ayat (1) bahwa:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat".

Dari pasal di atas dapat kita rumuskan bahwa unsur – unsur kesejahteraan rakyat ialah terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar dari setiap Warga Negara Indonesia. Agar dapat melakukan

peningkatan daya guna dan hasil guna tanah dalam hal melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektivitas penggunaan tanah terutama pada daerah yang merupakan daerah padat penduduk, sehingga diperlukannya penataan kembali atas tanah, dan mulai memikirkan untuk memberikan inovasi baru dalam hal melakukan penggunaan tanah seperti pembangunan bangunan yang digunakan untuk hunian dan bukan hunian sehingga dapat digunakan untuk beraktivitas secara bersama – sama dengan masyarakat lainnya, hal tersebut memberikan pemikiran baru untuk membangun yang dinamakan rumah susun.¹

Rumah Susun dalam uraiannya menurut Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut dengan UU Rumah Susun) pada Pasal 1 angka 1 merupakan suatu terobosan baru dalam memecahkan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman pada lokasi padat penduduk dan memiliki tanah yang terbatas yang mengakibatkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk bangunan gedung bertingkat baik dalam arah horizontal maupun vertikal yang memiliki satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, sehingga perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, serasi, seimbang dengan lingkungan sekitarnya.²

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, (selanjutnya disingkat dengan Adrian Sutedi I) hal. 162

² Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 2

Dapat dilihat dari pembangunan rumah susun, optimalisasi dalam penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat ke atas akan lebih efektif dibandingkan optimalisasi penggunaan secara melebar kesamping sehingga perlu menggunakan luasan tanah yang lebar.³

Rumah susun sendiri telah diatur di dalam beberapa peraturan perundang – undangan sebelumnya, Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut dengan UU No. 16/1985) sebagai peraturan perundang – undangan pertama yang mengatur penyelenggara pembangunan rumah susun di Indonesia diikuti dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut dengan PP No. 4/1988) yang dimana kedua peraturan perundang – undangan di atas mengatur tentang rumah susun, yang kemudian UU No. 16/1985 digantikan dengan UU Rumah Susun sedangkan untuk PP No. 4/1988 digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Rumah Susun (PP Rumah Susun). Arti dari sebuah rumah susun merupakan pengertian yuridis tentang bangunan gedung bertingkat yang dapat dimiliki oleh perseorangan dan kepemilikan bersama serta diberikannya kepastian hukum dan bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang telah dijabarkan pada UU Rumah Susun Pasal 47 Ayat (1) yaitu berupa sertipikat yang biasa disebut dengan SHMSRS dan diberikan kepada setiap pemiliknya.

³ Ridwan Halim, *Sendi – Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun Dan Sari – Sari Hukum Benda*, Puncak Karna, Jakarta, 2000, hal. 299

Pada Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun memberikan penjabaran yang berkaitan dengan hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi:

- a. Hak pemilikan perseorangan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. Hak bersama atas bagian – bagian dari bangunan rumah susun;
- c. Hak bersama atas benda – benda;
- d. Hak bersama atas tanah.

Dalam melakukan proses penerbitan SHMSRS, adanya syarat – syarat administratif yang perlu dipenuhi terlebih dahulu. Pertelaan serta Akta Pemisahan Rumah Susun merupakan salah satu dari syarat administrasi tersebut sebagaimana telah ditegaskan di dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 yaitu perihal Pertelaan yang telah ditegaskan juga pada Pasal 1 Angka (25), Pasal 16, Pasal 28, Pasal 41, Pasal 42 PP Rumah Susun yang sebagaimana mewajibkan Pertelaan menjadi salah satu syarat dalam melakukan pembangunan rumah susun hingga keluarnya SHMSRS tersebut. Pengesahan Pertelaan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Pasal 30 UU Rumah Susun, dalam sebuah dokumen pertelaan, ada beberapa hal yang tertera seperti gambar bangunan rumah susun disertai dengan uraian pertelaannya, Nilai Perbandingan Proporsionalnya (yang selanjutnya disebut dengan NPP) beserta sistem perhitungannya, angka nominal nilai jual pertama kali satuan rumah susun dan luasan satuan rumah susun yang semua itu berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dari pemilik satuan rumah susun tersebut telah jelas dicantumkan dalam pertelaan.

Dengan melihat uraian tersebut, pembangunan suatu rumah susun wajib memenuhi persyaratan teknis dan administratif dikarenakan pembangunan rumah susun dapat dikatakan lebih berat dibandingkan dengan rumah tapak serta perlunya

perhatian khusus karena bentuk dan keadaanya seperti bangunan gedung bertingkat, serta rumah susun akan dihuni oleh banyak orang sehingga perlunya jaminan akan keamanan, kenyamanan dan keselamatan bagi penghuninya.⁴

Persyaratan pembangunan rumah susun tersebut telah ditegaskan di dalam UU Rumah Susun yang terdapat pada Pasal 28 hingga Pasal 30 UU Rumah Susun yang mengatur mengenai Persyaratan Administratif sedangkan Pasal 35 hingga Pasal 36 berisi tentang Persyaratan Teknis serta adanya Persyaratan Ekologis yang telah diatur pada Pasal 37 hingga Pasal 38.

Terkait dengan persyaratan teknis pembangunan rumah susun yang telah diatur dalam Pasal 35 UU Rumah Susun bahwa persyaratan teknis rumah susun terdiri atas:

- a. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Melihat dari fungsi atas pemanfaatannya serta dari segi penggunaan peruntukan bangunan gedung bahwa rumah susun dibagi menjadi 3 (tiga) macam fungsi, yaitu:

- a. Rumah Susun Hunian;
- b. Rumah Susun Bukan Hunian;
- c. Rumah Susun Campuran.

Hal tersebut di atas juga telah dijelaskan pada beberapa peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan rumah susun, baik pada UU No. 16/1985 yang terdapat di Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 24 serta pada PP No. 4/1988 yang terdapat di Pasal 1 dan Pasal 7. Sedangkan dalam Pasal 50 UU

⁴ Arie S. Hutagalung, *Op.Cit.*, hal. 33 – 34

Rumah Susun dan Pasal 4 Ayat (1) PP Rumah Susun mengenai pemanfaatan fungsinya yang menyebutkan bahwa pemanfaatan fungsi rumah susun hanya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Hunian; atau
- b. Campuran.

Melihat Pasal 50 UU Rumah Susun dan mengetahui pemanfaatan fungsi dari rumah susun, hal tersebut menimbulkan suatu masalah bagi penyelenggara rumah susun karena tidak dicantumkannya pemanfaatan rumah susun bukan hunian dalam UU Rumah Susun sebagai pengganti UU No. 16/1985. Sedangkan dalam PP Rumah Susun sebagai pengganti dari PP No. 4/1988 pun pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian telah dihilangkan, lalu bagaimana dengan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada penyelenggara rumah susun yang telah melakukan pembangunan rumah susun bukan hunian sebelum digantikannya UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988 dalam hal melakukan pertelaan dan akta pemisahan hingga ke tahap pendaftaran hak milik SHMSRS untuk rumah susun bukan hunian.

Menurut surat yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan dan Perumahan Republik Indonesia (selanjutnya disebut dengan Kementerian PUPR) tertanggal 30 September 2015, nomor surat HK.02.01-Mn/984 dengan perihal Pengaturan tentang Rumah Susun Non - Hunian, isi surat tersebut bertujuan untuk menjawab surat yang dikirimkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dengan Nomor Surat 3375/11-31.300/XI/2014 tertanggal 28 November 2014 perihal Permohonan Penjelasan

atas Fungsi Rumah Susun. Surat yang dikeluarkan oleh Kementerian PUPR tersebut menyatakan:

“Bahwa sejak berlakunya Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, ketentuan rumah susun non - hunian tidak diatur lagi yang mengakibatkan terhentinya progress pertelaan yang telah diajukan oleh para pengembang. Berkaitan dengan hal tersebut agar proses pertelaan dapat dilanjutkan, sesuai ketentuan dalam pasal 118 huruf b Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa semua peraturan perundang – undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang – Undang.”

Hal di atas dikemukakan oleh Kementerian PUPR melalui surat yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan diberi tembusan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

Surat sebelumnya pun telah dikeluarkan oleh Kementerian PUPR guna menjawab surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta pertanggal 30 September 2014, dengan nomor surat 750a/Hk.01.03/12/2014. Dalam isi suratnya tersebut Kementerian PUPR sempat menyatakan penerbitan SHMSRS untuk rumah susun bukan hunian atau bukan hunian dalam hal permohonan Pertelaan setelah tanggal 10 November 2011 tidak dapat dilayani penerbitan SHMSRS untuk rumah susun bukan hunian.⁵

⁵ Imam Mudzakir, “*Rusun Non - hunian Terancam Tak Bersertifikat*”. <https://www.beritasatu.com/archive/280640/rusun-non-hunian-terancam-tak-bersertifikat> diakses pada 9 Februari 2021.

Melihat hal di atas permasalahan yang akan diteliti oleh penulis sangat berkaitan dengan uraian pertelaan, akta pemisahan hingga menuju tahap terbitnya SHMSRS yang wajib dilakukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun apabila telah melakukan pembangunan rumah susun bukan hunian sebelum dihilangkannya pemanfaatan fungsi bukan hunian pada rumah susun. Dengan adanya surat jawaban yang dikeluarkan oleh Kementerian PUPR kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta untuk wilayah DKI Jakarta, sangatlah membantu sehingga proses Pertelaan, Akta Pemisahan hingga tahap pendaftaran hak milik SHMSRS untuk rumah susun bukan hunian dapat berjalan kembali dengan mengikuti fungsi awal perencanaan saat pembangunan rumah susun bukan hunian terutama di luar wilayah DKI Jakarta sesuai dengan dasar hukumnya dari PP Rumah Susun sebagai peraturan pelaksana UU Rumah Susun.

Dengan adanya surat tersebut, wilayah DKI Jakarta mendapatkan arahan untuk melanjutkan proses Pertelaan, Akta Pemisahan dan Pendaftaran Hak Milik SHMSRS untuk rumah susun bukan hunian, tetapi adanya kendala lain terkait uraian Pertelaan dan Akta Pemisahan hingga tahap pendaftaran hak milik yaitu SHMSRS untuk rumah susun bukan hunian yang tidak berjalan dengan lancar di luar wilayah DKI Jakarta, salah satunya di kota Surabaya.

Hal ini mengakibatkan para penyelenggara pembangunan rumah susun bukan hunian kesulitan dalam melakukan pemasaran dan penjualan (untuk dilakukannya proses peralihan hak dengan jual beli (Akta Jual Beli) yang

diikuti dengan proses balik nama ke atas nama pemilik satuan rumah susun) serta terkendala dalam pengajuan kebutuhan perkreditan, antara lain yaitu untuk mengakomodir keperluan pendanaan dalam melakukan pembangunan rumah susun yang semula menggunakan kredit konstruksi untuk membangun rumah susun dan kemudian dilakukannya penjualan atas satuan – satuan rumah susun kepada konsumen. Sedangkan untuk melakukan pembelian, konsumen juga sering menggunakan kredit pemilikan apartemen (selanjutnya disebut dengan KPA) dengan jaminan satuan rumah susun yang bersangkutan⁶ dalam hal ini telah diatur oleh UU Rumah Susun Pasal 47 Ayat (5) bahwa SHMSRS dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hal tersebut menjadi terhambat akibat berhentinya proses persyaratan administratif rumah susun di tahap Pertelaan dan Akta Pemisahan bahkan hingga tahap penerbitan SHMSRS rumah susun bukan hunian bukan campuran.

Permasalahan yang ditemui oleh penulis ialah berhentinya perizinan pertelaan hingga akta pemisahan yang mengakibatkan tidak keluarnya SHMSRS pada bangunan rumah susun bukan hunian sehingga menyebabkan pihak pengembang sulit melakukan Akta Jual Beli dan menyerahkan SHMSRS kepada pembeli, selain itu kendala lainnya ialah kesulitan bagi pengembang untuk melakukan penjualan kepada pembeli. Hal tersebut memberikan kendala bagi pengembang yang telah melakukan pembangunan rumah susun bukan hunian sebelum tahun 2011 yang salah satunya ialah bangunan gedung

⁶ Arie S. Hutagalung, *Op.Cit.*, hal. 78 – 79

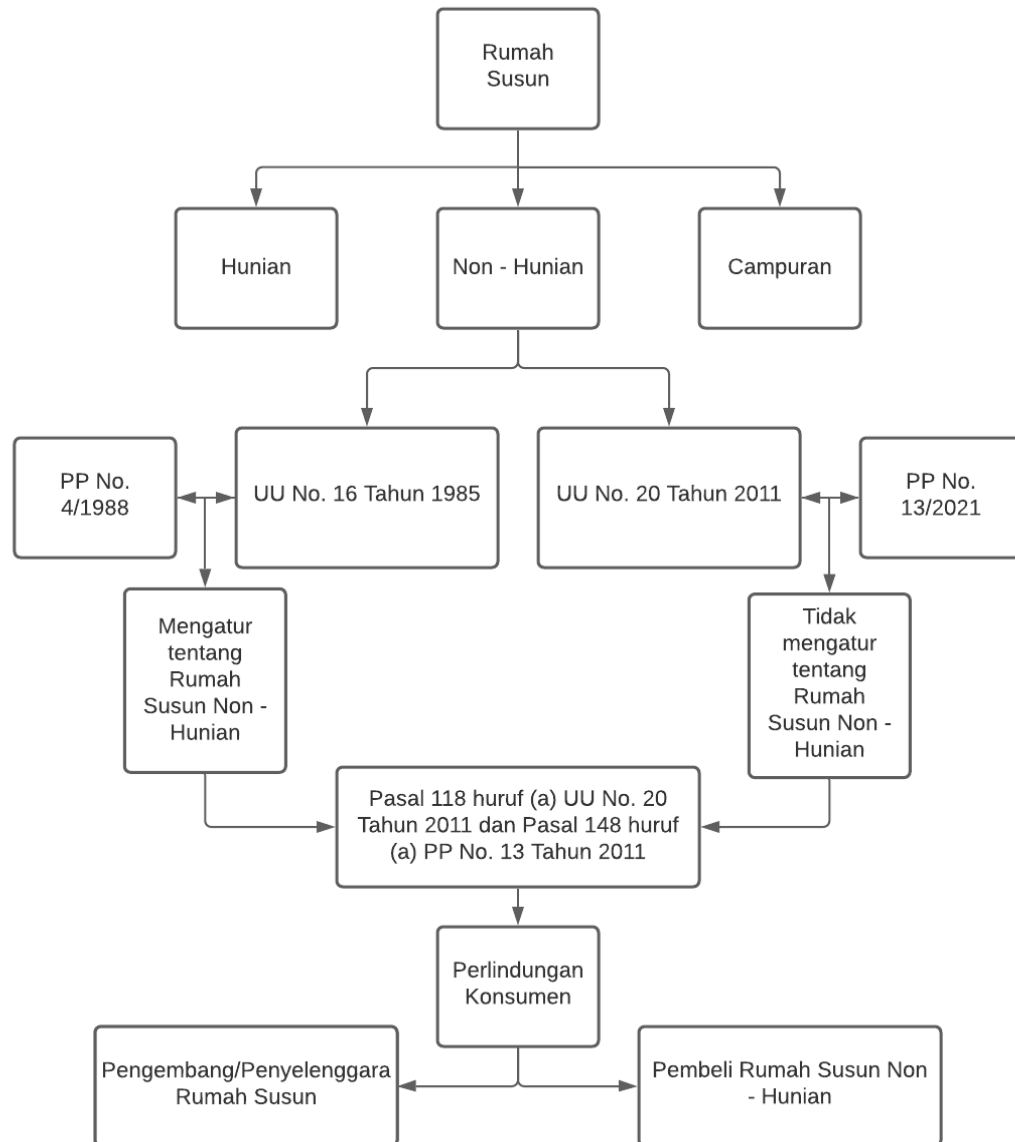
perkantoran Spazio di wilayah Surabaya dikarenakan tidak adanya kepastian hukum yang dimiliki oleh penyelenggara pembangunan rumah susun bukan hunian maupun konsumen dari pemilik satuan rumah susun dalam melakukan proses penerbitan SHMSRS dan mengakibatkan berhentinya pelaku bisnis sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun dalam membangun rumah susun bukan hunian seperti perkantoran, pertokoan, mall dan lain sebagainya yang hanya memiliki 1 (satu) fungsi tanpa adanya fungsi pemanfaatan rumah susun sebagai hunian dalam pembangunan tersebut.

Gedung Perkantoran Spazio di wilayah Surabaya bagian Barat ini telah beroperasi sejak tahun 2012 dengan dilengkapi beberapa izin seperti Surat Keterangan Rencana Kabupaten/Kota dan Izin Mendirikan Bangunan yang telah terbit pada tahun 2011, tidak hanya itu pengurusan pertelaan sejak 2011 telah dilakukan dengan melampirkan gambar serta uraian yang mencantumkan fungsi pemanfaatan rumah susun dan Nilai Perbandingan Proporsional yang berakibat pertelaan bangunan gedung berhenti hingga saat ini, kebijakan – kebijakan yang berkaitan dengan fungsi pemanfaatan rumah susun bukan hunian mengakibatkan kesulitan dalam melakukan pengurusan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian. Gedung Perkantoran Spazio yang masing – masing unitnya telah dimiliki oleh konsumen mengakibatkan banyaknya pertanyaan yang diberikan oleh konsumen berkaitan dengan proses penerbitan SHMSRS, dikarenakan rata – rata konsumen dari Gedung Perkantoran Spazio telah melakukan pembayaran secara lunas dan berharap

bahwa hak dari konsumen untuk memiliki SHMSRS terpenuhi. Adanya kebijakan pemerintah yang melakukan perubahan pada UU No. 16/1985 menjadi UU Rumah Susun dengan menghilangkan fungsi pemanfaatan bukan hunian yang menyebabkan penyelenggara pembangunan rumah susun/pengembang/*developer* gedung perkantoran Spazio tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menerbitkan SHMSRS agar tercapainya tanggung jawab atas hak konsumen, sedangkan gedung perkantoran Spazio telah beroperasi dan masing – masing unitnya telah digunakan untuk perkantoran serta pertokoan sesuai dengan fungsi peruntukan bangunan pada Izin Mendirikan Bangunan. Upaya yang telah dilakukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun/pengembang/*developer* guna dapat melanjutkan proses pertelaan hingga tahap pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun masih terhenti akibat tidak adanya arahan kebijakan dari instansi terkait sehingga menyebabkan proses pertelaan yang telah berlangsung lama tidak dapat diproses. Banyaknya keluhan yang diterima oleh penyelenggara pembangunan rumah susun/pengembang/*developer* dari konsumen terkait dengan proses penerbitan SHMSRS membuat penyelenggara pembangunan rumah susun/pengembang/*developer* melakukan surat menyurat kepada instansi terkait hingga mengirimkan surat permohonan untuk dapat dikeluarkannya rekomendasi dari Kementerian PUPR agar dapat dilanjutkannya proses pertelaan rumah susun bukan hunian di Surabaya.

Adanya kekosongan yang berkaitan dengan arah pengaturan prosedur pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian setelah dihapuskannya ketentuan mengenai pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian pada UU Rumah Susun dan PP Rumah Susun, yang dimana dalam UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988 telah diatur mengenai pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian tetapi telah dinon – aktifkan.

Tabel 1: Kerangka berfikir yang berkaitan dengan Peraturan Perundang – Undangan yang mengatur dan tidak mengatur tentang rumah susun bukan hunian serta masalah yang timbul dalam penelitian ini.



Dari hal yang telah diuraikan di atas, penulis memilih topik untuk diulas lebih dalam pada tesis ini yang diberi judul **AKIBAT HUKUM URAIAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN PADA KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN.**

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Keberadaan Pertelaan dan Akta Pemisahan pada kepemilikan satuan rumah susun bukan hunian setelah berlakunya UU Rumah Susun.
2. Akibat hukum uraian Pertelaan dan Akta Pemisahan terhadap konsumen atas kepemilikan satuan rumah susun bukan hunian.

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi Keberadaan Pertelaan dan Akta Pemisahan pada kepemilikan satuan rumah susun bukan hunian setelah berlakunya UU Rumah Susun.
2. Untuk mengidentifikasi akibat hukum uraian Pertelaan dan Akta Pemisahan terhadap konsumen atas kepemilikan satuan rumah susun bukan hunian.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penulisan ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum pertanahan, hukum bisnis, serta hukum properti mengenai kepastian hukum dalam proses penerbitan SHMSRS bukan hunian.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil dari penulisan tesis ini dapat diharapkan memberikan manfaat kepada pemerintah (pusat dan/atau daerah) selaku pembuat kebijakan guna memberikan kepastian hukum kepada penyelenggara pembangunan rumah susun dan masyarakat dalam melakukan proses penerbitan SHMSRS bukan hunian dan penulisan tesis ini juga memberikan manfaat akan ilmu pengetahuan bagi penulis.

1.5. TINJAUAN PUSTAKA

1.5.1. Rumah Susun

1.5.1.1 Pengertian Rumah Susun

Sesuai dengan Pasal 1 Ayat 1 dalam UU Rumah Susun, pengertian rumah susun disebutkan sebagai:

“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”

Merujuk pada Pasal 1 ayat 1 dalam UU Rumah Susun, menegaskan bahwa pengertian dari rumah susun itu sendiri ialah istilah yang diberikan untuk bangunan gedung bertingkat yang memiliki struktur secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal yang terbagi dalam bentuk masing – masing unit dalam satuan rumah susun yang memiliki batas – batas yang jelas, ukuran serta luasnya, yang dapat dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, memiliki bagian bersama dari bangunan tersebut, serta benda bersama

dan tanah bersama yang di atasnya digunakan dan dinikmati secara bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan melainkan secara bersama.

Membahas rumah susun tidak terlepas dari konsep kondominium dan *strata title*, karena kedua istilah tersebut merupakan nama lain yang telah diterapkan di negara lain. Kondominium adalah bentuk dari hak guna perumahan dimana adanya suatu bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi sementara penggunaan lain dan akses menuju ke fasilitas umum berada di bawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan perorangan dan dipantau oleh asosiasi pemilik.⁷

Adrian Sutedi juga menjelaskan terkait dengan *strata title* yang merupakan terminologi barat yang populer tentang suatu kepemilikan terhadap bagian unit dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun.⁸ Pengertian *strata title* merupakan persamaan dari pengertian hak milik satuan rumah susun yang telah diatur pada UU Rumah Susun bahwa sebagai pemegang hak milik satuan rumah susun, seseorang berhak pula atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam bentuk persentase kepemilikan bersama.

1.5.1.2Kepemilikan Rumah Susun

Konsep bangunan rumah susun yang merupakan bangunan bertingkat pada pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun, yang dapat dihuni secara bersama dari

⁷ Adrian Sutedi I, *Op.Cit.*, hal. 138

⁸ *Ibid.*

masing – masing unit dalam bangunan tersebut serta dapat dimiliki secara terpisah sebagai tempat hunian baik secara horizontal maupun vertikal dan memiliki sarana penghubung ke jalanan umum. Kepemilikan satuan rumah susun sendiri bersifat perorangan dan terpisah, meliputi hak – hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang tidak terpisahkan. Dalam hal kepemilikannya, satuan rumah susun memiliki 2 jenis hak kepemilikan, yaitu:⁹

1. Kepemilikan Tunggal (*single ownership*);

Kepemilikan tunggal dapat dilihat dari kepemilikan tanah tempat gedung bertingkat itu berdiri, sehingga pemegang sertipikat sebagai pemilik gedung tersebut.

2. Kepemilikan Bersama (*joint ownership*).

Sistem kepemilikan bersama terbagi menjadi 2 (dua) dengan cara dapat dilihat dari ada atau tidaknya ikatan hukum yang lebih dulu ada diantara pemilik gedung bertingkat tersebut dan berikut penjabarannya:

- a. Kepemilikan bersama yang bebas, antara para pemilik tidak adanya hukum lebih dahulu selain hak bersama menjadi pemilik untuk digunakan secara bersama. Hal tersebut telah diatur dalam UU Rumah Susun dan PP Rumah Susun sebagai pengganti PP No. 4/1988, serta sistem kepemilikannya merupakan kepemilikan bersama yang bebas yang dikenal sebagai *condominium*.
- b. Kepemilikan bersama yang saling terikat, adanya ikatan hukum yang lahir lebih dahulu diantara pemilik. Hal tersebut telah diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian – Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya Serta Penerbitan Sertipikatnya.

⁹ Imam Kuswahyono, Hukum Rumah Susun, Bayumedia Publishing, Malang, 2004, hal. 12

1.5.1.3 Pertelaan

Pertelaan merupakan langkah awal dari proses pembuatan SHMSRS, serta lahirnya masing – masing satuan rumah susun yang telah terpisah secara hukum dan dituangkan pada akta pemisahan. Pertelaan merupakan penjelasan dalam bentuk uraian serta gambaran yang menjelaskan akan batasan masing – masing unit satuan rumah susun, baik batasan secara vertikal maupun horizontal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tak lupa juga perhitungan serta uraian NPP atas masing – masing unit satuan rumah susun dengan penyesuaian seperlunya dan dibuatkan akta pemisahan.

Dengan demikian, pertelaan berisi tentang rincian – rincian yang berkaitan dengan batas – batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta dengan perhitungan dan uraian NPP. Pertelaan yang dibuat oleh pihak pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah susun ataupun konsultan yang ditunjuk oleh pengembang, merupakan sebagai dasar dalam melakukan perhitungan NPP dan menjadi salah satu syarat untuk mengajukan permohonan pengesahan akta pemisahan rumah susun berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Maksud dari Gambar dan Uraian Pertelaan telah dijabarkan pada Pasal 51 Angka (3) Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

(selanjutnya disebut dengan UU Cipta Kerja) terhadap Ketentuan Pasal 26 UU Rumah Susun, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- 2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- 3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- 4) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Sesuai dengan uraian di atas, Pertelaan memiliki peranan penting bagi salah satu syarat terbitnya SHMSRS dan merupakan syarat untuk mendapatkan pengesahan Akta Pemisahan rumah susun.

1.5.1.4 Akta Pemisahan

Pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memisahkan antara satuan rumah susun dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pemisahan tersebut telah dijelaskan pada Pasal 25 UU Rumah Susun yang memberikan kejelasan bahwa:

- 1) Batas satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- 2) Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap satuan rumah susun; dan
- 3) Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap satuan rumah susun.

Pemisahan unit satuan rumah susun dilakukan dengan melalui tahap Akta Pemisahan yang bentuk dan isinya telah ditetapkan pada Pasal 3 hingga 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun bahwa Pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan atas akta pemisahan yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apabila pembangunan rumah susun tersebut berada di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dalam hal ini, pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki akta pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang telah disahkan oleh Bupati/Walikota dan dikhususkan bagi Provinsi DKI Jakarta pengesahan dilakukan oleh Gubernur.¹⁰

1.5.1.5 Hak Milik Satuan Rumah Susun

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) berkaitan dengan

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2014, hal. 423 (selanjutnya disebut dengan Urip Santoso I)

ketentuan kepemilikan atas berdirinya rumah susun. Adanya aturan yang berkaitan dengan jenis kepemilikan hak atas tanah yang terdapat di UUPA, sebagai berikut:

1. Hak Milik;

Menurut Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang dimaksud Hak Milik ialah:

“Hak turun – menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan atas fungsi sosial yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

2. Hak Guna Bangunan;

Dalam Pasal 35 UUPA yang dimaksud Hak Guna Bangunan ialah:

“Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan – bangunannya, apabila jangka waktu 30 tahun akan habis maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Dalam hal ini Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak milik atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri¹¹ serta Hak Guna Bangunan dapat berpindah tangan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.

3. Hak Pakai

Pasal 41 Ayat (1) UUPA telah mengatur tentang ketentuan akan Hak pakai yaitu:

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang – Undang ini.”

Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik dapat diberikan Hak Pakai, untuk jangka waktunya maksimal 25 tahun dan

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 31

dapat diperpanjang 20 tahun ataupun tanpa ada jangka waktu selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan tertentu.¹²

Pendirian rumah susun di atas Hak Guna Bangunan meski SHMSRS telah terbit dan Hak Guna Bangunan tersebut akan habis masa waktunya maka pemilik satuan rumah susun tetap harus mengajukan pembaharuan dan pembaharuan tersebut wajib dilakukan 2 (dua) tahun sebelum masa waktu Hak Guna Bangunan habis, sebagaimana yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut dengan PP No. 40/1996).¹³

Sedangkan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan yang hanya diberikan dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dalam melakukan pengajuan permohonan perpanjangan hak dan melakukan perbuatan hukum lainnya seperti menjual dan menjaminkan, pemilik harus meminta persetujuan secara tertulis kepada pemegang Hak Pengelolaan. Sehingga, pemilik satuan rumah susun diharuskan untuk melakukan pembayaran uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan.¹⁴

Adanya hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, dalam hal ini ada 2 (dua) macam asas yang harus dijadikan sebagai pedoman dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu:¹⁵

¹² Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Andi, Yogyakarta, 2010, hal. 127

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2012, hal. 12 (selanjutnya disebut dengan Urip Santoso II)

a. Asas Perlekatan atau asas *Accessie*

Asas ini menyatakan bahwa bangunan beserta tanaman yang berada di atas tanah merupakan satu kesatuan, sehingga bangunan dan tanaman merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah tersebut dengan sendirinya meliputi kepemilikan atas bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang diberi hak, kecuali bila ada kesepakatan lain antar pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum dengan sendirinya mengikuti karena hukum meliputi bangunan dan tanaman yang berada di atasnya.

b. Asas Pemisahan Horizontal atau *horizontal scheiding*

Asas ini memisahkan antara bangunan dan tanaman yang di atas tanah yang diberi hak bukan merupakan bagian dari tanah tersebut. Sehingga hak atas tanah tidak meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atasnya.

Berbicara tentang hak milik atas satuan rumah susun, bahwa pasal 46 ayat (1) dan (2) UU Rumah Susun menyatakan:

- 1) Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama, atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- 2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP (Nilai Perbandingan Proporsional).

Boedi Harsono memberikan pendapat yang berkaitan dengan hak milik atas satuan rumah susun yang tertera pada UU Rumah Susun, bahwa:

“Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah suatu kreasi baru dalam perundang – undangan pertanahan. Sertifikat tersebut terdiri dari salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan.”¹⁶

¹⁶ *Ibid.*, hal. 96

Uraian SHMSRS di atas dijabarkan pula dalam UU Rumah Susun pada Pasal 47 yang penjabarannya sebagai berikut:

- 1) 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 atas sarusun.
- 2) SHM atas sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagaimana pemegang hak atas tanah.
- 3) SHM atas sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan;
 - b) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- 4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

1.5.2 Perlindungan Hukum

Perlindungan menurut pendapat H. Salim HS., dan Erlies Septiana Nurbani ialah bertujuan untuk memberikan rasa yang aman, maksudnya yaitu bebas dari bahaya dan gangguan, adanya rasa tentram, dan tidak merasa takut atau khawatir terhadap suatu hal.¹⁷ Selain itu, Satjipto Rahardjo memberikan pendapat bahwa perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan

¹⁷ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 260

kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak – haknya yang diberikan oleh hukum.¹⁸

Perlindungan hukum yang terdapat pada penelitian ini ialah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun yang berada di atas tanah yang dibebankan sebagai jaminan agar terwujudnya suatu kepastian hukum atas SHMSRS yang dimilikinya. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibagi menjadi dua, yaitu:¹⁹

- a. Perlindungan Preventif; dan
- b. Perlindungan Represif.

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.²⁰ Sedangkan, perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadinya suatu sengketa. Penyelesaian sengketa di Indonesia dapat diselesaikan di pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum dan Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.²¹

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Cetakan Kedelapan), PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 54

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 2

²⁰ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit*, hal. 264

²¹ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Loc.Cit*.

1.5.3 Perlindungan Konsumen

Peranan Hukum dalam melakukan perlindungan terhadap Konsumen telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (yang selanjutnya disebut dengan UU Perlindungan Konsumen), penjabaran terkait dengan hukum perlindungan konsumen telah dikemukakan oleh Az. Nasution yang berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang memuat asas – asas atau kaidah – kaidah hukum yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan dari konsumen, sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara satu sama lain yang berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.²²

Keinginan yang hendak dicapai dalam melakukan perlindungan kepada konsumen adalah dengan menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tersebut tidak hanya terhadap tindakan *preventif* tetapi juga tindakan *represif* dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen, maka pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan beberapa cara yaitu:²³

- a. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta menjamin kepastian hukum.

²² Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2001, hal. 11

²³ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2015, hal. 190 – 192

- b. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha.
- c. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
- d. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.
- e. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang – bidang perlindungan pada bidang – bidang lainnya.

Adapun hak dan kewajiban konsumen berdasarkan UU Perlindungan Konsumen pada Pasal 4 dan Pasal 5 yang memberikan penetapan akan hak – hak dan kewajiban seorang konsumen wajib untuk dipenuhi guna untuk menciptakan rasa kenyamanan dalam melakukan hubungan bisnis antar pelaku usaha dan konsumen, selain itu UU Perlindungan Konsumen mengatur hak dan kewajiban dari seorang pelaku usaha yang dijabarkan pada pasal 6 dan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen guna mencapai asas dari Perlindungan Konsumen itu sendiri yaitu manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Bagi pelaku usaha, tidak hanya kewajibannya saja yang membebaninya tetapi adanya larangan – larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 UU Perlindungan Konsumen, yaitu Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:²⁴

- a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau neto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;

²⁴ *Ibid.*, hal. 191 – 195

- c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
- d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- e. Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- f. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
- g. Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/ pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
- h. Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
- i. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat;
- j. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam Bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku.

1.6 METODE PENELITIAN

1.6.1 Tipe Penelitian Hukum

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum, yaitu penelitian yang dilakukan untuk menemukan norma tertentu, baik norma dalam peraturan perundang – undangan, prinsip hukum, serta doktrin yang sedang berkembang dalam Ilmu Hukum sebagai langkah untuk menjawab permasalahan yang dikemukakan dalam rumusan masalah.²⁵

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hal. 35 (selanjutnya disingkat dengan Peter Mahmud Marzuki I)

1.6.2 Pendekatan Hukum

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini yaitu sebagai berikut:

1) Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang – Undangan (*statute approach*) ini adalah pendekatan terhadap peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian ini (dogmatik). Pendekatan ini adalah pendekatan yang harus digunakan dalam penelitian hukum, sehingga harus ada dalam setiap penelitian hukum. Peraturan perundang – undangan yang dikaji disusun sesuai dengan urutan atau hierarkinya.²⁶

2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan lainnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konsep. Pendekatan ini dilakukan dengan cara melihat konsep atau isu hukum yang sedang berkembang dalam Ilmu Hukum yang bisa didapatkan dari pandangan dan interpretasi para sarjana atau praktisi hukum. Jadi pada pendekatan ini konsep yang dipakai adalah pendapat para praktisi hukum, doktrin yang berkembang dalam Ilmu Hukum, serta interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan yang berkembang dalam Ilmu Hukum yang berkaitan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian ini²⁷. Pendekatan ini dilakukan supaya dalam penelitian ini memiliki landasan teoritis yang kuat sebagai pisau analisis dari sisi teori. Hal ini bertujuan supaya dalam penelitian

²⁶ *Ibid.*, hal. 93

²⁷ *Ibid.*, hal. 137

ini tidak terlalu kaku hanya dari sisi peraturan perundang – undangannya, melainkan juga dari sisi interpretasinya.

3) Pendekatan Studi Kasus (*Case Study*)

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan studi kasus, di mana jenis pendekatan ini bertujuan agar bisa terfokus pada suatu kasus tertentu secara cermat sampai tuntas. Kajian ini perlu dilakukan secara tajam terhadap berbagai faktor yang terkait dengan kasus tersebut, sehingga akhirnya akan diperoleh kesimpulan yang akurat.²⁸

1.6.3 Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Sumber penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dua sumber bahan hukum yakni sebagai berikut:

1) Sumber Bahan Hukum Primer (*Primary Sources*)

Bahan hukum primer (*primary sources*) selalu ada dalam penelitian hukum karena merupakan bahan hukum utama, bahan hukum primer (*primary sources*) merupakan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan penelitian.

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder (*Secondary Sources*)

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum dari selain peraturan perundang – undangan sebagai sumber utama pada uraian sebelumnya. Bahan hukum sekunder ini merupakan bahan hukum tambahan yang merupakan pendapat atau interpretasi yang didapatkan dari buku, jurnal, koran, berita,

²⁸ Adrian Sutedi, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 61

website kredibel dan literatur lainnya. Selain untuk memperkuat bahan hukum primer, bahan hukum sekunder ini juga untuk melengkapi argumentasi jika ternyata masalah yang dibahas belum diatur dalam peraturan perundang – undangan.

1.6.4 Metode Pengumpulan Sumber Bahan Hukum

Semua bahan hukum baik bahan hukum primer (*primary sources*) dan bahan hukum sekunder (*secondary sources*) dikumpulkan melalui studi pustaka (*library research*)²⁹ yaitu bahan hukum tersebut dengan cara dikelompokkan dan dibedakan sesuai jenis, bentuk, dan urutannya. Langkah selanjutnya yang dilakukan adalah bahan hukum diolah dengan cara melakukan klarifikasi (*clarification*) terhadap semua bahan hukum tersebut.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Setelah proses klarifikasi selesai, maka semua bahan hukum kemudian dianalisis secara preskriptif dengan metode deduktif. Artinya semua bahan hukum yang sudah dikumpulkan dan diolah dibahas dengan dikaitkan pada isu hukum yang ada. Analisis tersebut dilakukan untuk menghasilkan preskripsi, yaitu hasil analisis terkait persoalan yang dibahas dengan berdasarkan pada bahan hukum yang ada.³⁰

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁹Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2010, hal. 172

³⁰Peter Mahmud Marzuki I, *Op.Cit*, hal. 170

I. Bab I Pendahuluan.

Bab ini terdiri dari sub bab Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

II. Bab II Urgensi Pertelaan dan Akta Pemisahan pada Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bukan hunian.

III. Bab III Akibat hukum uraian Pertelaan dan Akta Pemisahan terhadap konsumen atas kepemilikan Satuan Rumah Susun Bukan hunian.

IV. Bab IV Penutup.

Bab ini terdiri dari Kesimpulan dan Saran.