

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan perumahan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat. Kenaikan harga rumah ini sangat dipengaruhi oleh harga tanah yang tinggi terutama di daerah-daerah yang dinilai ekonomisnya tinggi, misalnya di daerah perkotaan. Hal ini yang dimanfaatkan oleh pelaku pembangunan untuk membangun *kondominium* atau yang lebih dikenal dengan *apartemen* atau *strata title*. *Condominium* adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian provinsi Kanada. Di Australia dan provinsi British Columbia di Kanada disebut *strata title*. Di Quebec sebutan *syndicate of co. ownership* digunakan. Di Inggris dan Wales sama dengan *commonhold*.<sup>1</sup> Sedangkan aturan hukum yang mewadahi apartemen di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Pesatnya perkembangan penduduk sangat berpengaruh dalam pembangunan perumahan oleh pelaku pembangunan. Pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

Sebelum dikeluarkannya sertipikat satuan rumah susun, telah terlebih dahulu dipersyaratkan kepada pelaku pembangunan untuk memenuhi syarat administratif, teknis, maupun ekologis. Persyaratan teknis dan administratif yang

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 138.

dimaksudkan adalah persyaratan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan. Persyaratan teknis yang dimaksud antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasana dan fasilitas lingkungan. Persyaratan administratif yang dimaksud antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan (IMB).<sup>2</sup>

Pemenuhan persyaratan teknis maupun persyaratan administratif merupakan langkah preventif, Upaya preventif dalam rangka pengendalian dampak bagi pelanggaran yaitu dengan mendayagunakan secara maksimal instrumen pengawasan dengan memperhatikan syarat-syarat yang tercantum di dalam perizinan. Dalam hal terjadi tindakan-tindakan yang membahayakan kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, perlu dilakukan upaya represif berupa penegakan hukum yang efektif baik berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana.

Hak milik atas satuan rumah susun mengandung arti pemilikan secara individual dan pemilikan secara bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum maka hak milik atas satuan rumah susun harus didaftarkan di kantor pertanahan

---

<sup>2</sup> A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju, 1997, h. 103.

setempat. Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun oleh pemilik satuan rumah susun merupakan salah satu cara menjamin kepastian hukum. Setelah dilakukan pendaftaran, pemilik satuan rumah susun diberikan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai tanda bukti pemilikan yang dapat digunakan di dalam kehidupan sehari-hari maupun jika terjadi sengketa di pengadilan. Dengan adanya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, maka tercantum dengan jelas status hak milik atas satuan rumah susun, subyek hak milik atas satuan rumah susun, dan obyek hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 146/Pdt.G/2012/Pn.Jkt-Sel. antara Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Casablanca Mansion melawan PT. Intersatria Budi Perkasa Mulia, diawali dengan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun menemukan pelanggaran, kerusakan maupun cacat tersembunyi pada gedung apartemen. Diantaranya, klaim mengenai bagian bersama seperti kebocoran kolam renang, kerusakan *lift*, tagihan kekurangan setoran modal dasar perhimpunan, tagihan pengembalian uang jaminan PLN, klaim kerusakan pipa air unit hunian, klaim suara bising unit hunian, klaim pemasangan *video phone*, status gudang, status tanah bersama termasuk areal *laundry*, dan bagi hasil atas perjanjian kerjasama dengan PT. Telkomdata Prima.

Atas gugatan penggugat tersebut, tergugat dituntut untuk memberikan ganti kerugian atas segala kerusakan senilai Rp. 15.933.243.127,-. Dasar hukum gugatan yang digunakan adalah Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 18

Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Menanggapi gugatan pengugat, maka tergugat mengajukan eksepsi yaitu mengenai eksepsi surat kuasa dan surat gugatan. Surat kuasa penggugat dinyatakan tidak dilengkapi dengan alamat tergugat, sedangkan dalam surat gugatan terdapat gugatan wanprestasi penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*). Bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim.

Dalam pertimbangan hakim, menyatakan bahwa perihal kebocoran kolam renang, kerusakan *lift*, dan klaim kerusakan pipa adalah disebabkan *force majeure* dan karenanya ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Selanjutnya, Putusan Mahkamah Agung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Di dalam penelitian ilmiah ini, penulis mencoba menggali lebih dalam mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas rumah susun apabila terjadi *overmacht*. Tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai kerugian materiil akibat *overmacht* serta siapa yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum (*certainty*) sehingga terjadi kekaburan norma hukum.

## **2. Rumusan Masalah**

Isu hukum dalam penelitian ilmiah ini adalah:

- a. Apa dengan terjadinya *overmacht* yang di dalamnya ditemukan kesalahan dalam perencanaan bangunan dapat dimintakan ganti rugi ?

- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun apabila terjadi *overmacht* ?

### 3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggung jawab pelaku pembangunan jika terdapat unsur kesalahan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas rumah susun atas terjadinya *overmacht*.

### 4. Manfaat Penelitian

Ada beberapa manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini, antara lain:

- a. Teoritis  
Memberi sumbangsih pemikiran akademis dalam hukum pertanahan khususnya mengenai rumah susun bagi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
- b. Praktis  
Mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dan tanggung jawab pelaku pembangunan terhadap satuan rumah susun akibat *overmacht* yang belum diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun.

### 5. Tinjauan Pustaka

Penelitian ini meninjau serta menganalisis tanggung jawab pelaku pembangunan terhadap kepemilikan satuan rumah susun apabila terjadi *overmacht*. Ketentuan mengenai kondominium tunduk pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selanjutnya terdapat pula

pengertian rumah susun yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu :

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.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur mengenai sertipikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun. SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Untuk memperoleh sertipikat hak milik satuan rumah susun maka harus disesuaikan dengan subyek hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan yaitu sebagai berikut:

- (a). HMSRS adalah hak milik yang bersifat perorangan dan terpisah;
- (b). HMSRS meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan SRS yang bersangkutan;
- (c). Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan hak atas tanah bersama didasarkan atas luas atau nilai SRS yang bersangkutan pada waktu SRS diperoleh pemilikinya yang pertama.<sup>3</sup>

Aturan mengenai pedoman umum jual beli satuan rumah susun diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor:11/KPTS/1994

---

<sup>3</sup>M.Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Aulia, 2009, h.135.

tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Kepmenpera No.11 Tahun 1994). Salah satu kewajiban pelaku pembangunan meliputi memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan: (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun; (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli. Selain itu, pelaku pembangunan juga bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari.

Dalam kaitan dengan tanggung jawab pelaku pembangunan sesuai Kepmenpera, maka tidak sesuai dengan praktek bisnis apartemen. Misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 146/Pdt.G/2012/Pn.Jkt-Sel, tidak terdapat penggantian ganti kerugian yang disebabkan karena *force majeure*, serta kegagalan penyediaan jasa konstruksi bangunan gedung.

Permasalahan yang terjadi apabila terjadi *overmacht* akibat konstruksi bangunan yang salah yang timbul beberapa tahun setelah serah terima satuan rumah susun. Sesuai dengan kewajiban pelaku pembangunan atas dasar Kepmenpera No.11 Tahun 1994, maka tanggung jawab pelaku pembangunan hanya sebatas jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun.

*Overmacht* merupakan salah satu klausul yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi. *Overmacht* artinya keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang

timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. *Overmacht* yang dimaksud dapat berupa bencana alam, kesalahan konstruksi sehingga menyebabkan ambruknya bangunan satuan rumah susun, maupun kombinasi keduanya. Kondisi *overmacht* menyebabkan saling tolak tanggung jawab antara pelaku pembangunan dan pemilik satuan rumah susun.

Selanjutnya, Pasal 25 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, menyebutkan:

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, struktur rumah susun, dan perlengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan penggunaannya.

Menurut Andi Hamzah, et. al., dalam bukunya Dasar-Dasar Hukum Perumahan, menjelaskan bahwa:<sup>4</sup>

Hak milik perseorangan yang digunakan secara terpisah ialah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak milik perseorangan terhadap hak milik orang lain yang tidak selalu dibatasi oleh dinding. Apabila ruangan dibatasi oleh dinding maka permukaan dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur merupakan batas pemilikannya. Dalam hal sebagian ruangan tidak dibatasi

---

<sup>4</sup>Andi Hamzah, et.al., *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, Cetakan pertama, 1990, h.40.



oleh dinding maka batas pemilikan dapat dilakukan dengan memberi tanda yang jelas dan tidak dapat dihapus.

Proses jual beli diawali antara pelaku pembangunan dengan pemilik satuan rumah susun, maka dibuatkan akta pemisahan untuk segera terbit sertipikat hak milik satuan rumah susun atas nama masing-masing pemilik. Akta pemisahan kemudian dituangkan dalam bentuk gambar sesuai yang diatur Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Setelah diadakan pemisahan terhadap satuan rumah susun, kemudian dibuatkan Akta pemisahan dan selanjutnya didaftarkan pada kantor pertanahan dengan maksud agar diketahui siapa pemilik sarusun yang telah mendaftarkan pertama kali pada kantor pertanahan, sehingga nantinya diketahui oleh pihak ketiga dan oleh karenanya HMSRS tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh pihak ketiga.

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah pengelolaan. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (disingkat Permen Agraria No. 9 Tahun 1999) mengatur mengenai bagaimana pelaksanaan dari pemberian hak pengelolaan. Selain hak pengelolaan, dikenal juga hak guna bangunan. Hak guna bangunan harus dipecah-dipecah lebih dahulu karena sertipikat itu harus diproses dahulu oleh Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) setempat berdasarkan perjanjian antar pemegang hak dengan perseorangan atau badan hukum. Sebelum diperoleh sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, juga

harus dipenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, 36, Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam hal tanah bersama berstatus hak milik, yang dapat memiliki satuan rumah susun yang bersangkutan, terbatas pada perseorangan warganegara Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Khusus untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun di atas hak milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (disingkat PP Nomor 38 Tahun 1963) diantaranya Bank-bank yang didirikan oleh Negara, badan-badan sosial dan keagamaan serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat.<sup>5</sup>

Menurut Urip Santoso dalam Bukunya “Hukum Perumahan”, menjelaskan bahwa pelaku pembangunan yang membangun rumah susun, dibedakan menjadi:<sup>6</sup>

1. Hak Milik  
Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas hak milik adalah warga negara Indonesia, bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah negara  
Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas hak guna bangunan atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, misalnya badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).
3. Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan  
Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas hak guna bangunan atas tanah Hak pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

---

<sup>5</sup>*Ibid*, h. 106-107.

<sup>6</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2014, h. 412.

4. Hak Pakai atas tanah negara  
Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas hak pakai atas tanah negara adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Kementrian, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Otorita, badan keagamaan, badan sosial, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT).
5. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan  
Pelaku pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas hak pakai atas tanah Hak pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

Selain kewajiban umum yang diatur dalam Kepmenpera di atas, terdapat pula Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun :

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.

Kriteria dan persyaratan izin layak huni (ILH) di kota Surabaya ditetapkan oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya (DCKTR). Izin layak huni ditetapkan oleh tim ILH yang di dalamnya terdapat Bidang Tata Bangunan DCKTR, Badan Lingkungan Hidup, DPUBMP, Dinas Tenaga Kerja, Dinas Kebakaran, Dinas Perhubungan, Dinas Kesehatan, Bagian Hukum, dan PT. PLN) dan dilanjutkan peninjauan lapangan dan dibuatkan Berita acara peninjauan lapangan, apabila sesuai maka Tim ILH membuat surat rekomendasi untuk permohonan Izin layak huni. Apabila telah sesuai dengan hasil peninjauan lapangan, maka DCKTR mencetak Izin layak huni yang bersangkutan.

Kewajiban pelaku pembangunan harus dipenuhi sebelum dilakukan jual beli dengan pemilik satuan rumah susun. Tujuannya agar pemilik satuan rumah

susun dapat memiliki kepastian hukum atas satuan rumah susun serta mendapatkan haknya sebagai pembeli. Selanjutnya, untuk mewakili kepentingan baik pemilik maupun penghuni rumah susun maka Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mewajibkan dibentuknya Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun segera setelah rumah susun terjual. Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik (Pasal 59 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011). Dalam masa transisi, maka pelaku pembangunan menjadi Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun sementara hingga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun terbentuk.

Lembaga Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun. Tugas Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai penengah apabila terjadi perselisihan antara pemilik satuan rumah susun dan pelaku pembangunan, sekaligus menjadi perwakilan antar asosiasi pemilik satuan rumah susun. Salah satunya apabila terjadi keadaan *overmacht* yang menyebabkan rusaknya satuan rumah susun serta ganti kerugian kepada pemilik satuan rumah susun.

## **6. Metode Penelitian**

### **a. Pendekatan Masalah**

Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian tesis ini adalah

pendekatan secara *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach*. *Statute approach* yaitu dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>7</sup> Pendekatan masalah berikutnya yang digunakan adalah *conceptual approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>8</sup> Selain itu digunakan pula pendekatan *case approach* yaitu dengan menganalisa dan menelaah kasus yang telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi.

b. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, serta putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang berupa buku-buku literatur, catatan ilmiah, karya ilmiah, dan berbagai media cetak yang berlaku dan memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas.

c. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui menelaah dan mempelajari peraturan perundang-undangan maupun literatur yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas, kemudian diolah dengan menggunakan

---

<sup>7</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana, 2006, h. 93.

<sup>8</sup>*Ibid*, h. 95.

kajian deduktif, dalam arti menguraikan ketentuan-ketentuan umum sebagaimana yang ada pula peraturan perundang-undangan, yang dikaitkan dengan kasus yang diuraikan secara khusus agar memperoleh jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam tesis ini yaitu mengenai “Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan Terhadap Kepemilikan Satuan Rumah Susun Apabila Terjadi Overmacht”.

d. Analisis Bahan Hukum

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan. Setelah melalui tahap inventarisasi, maka dibuatlah klasifikasi bahan hukum yang terkait. Bahan hukum terkait disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

Langkah analisis dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus.

Selanjutnya, digunakan juga penafsiran hukum apabila suatu perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas. Penafsiran hukum yang digunakan ialah penafsiran sistematis dan penafsiran otentik menurut Undang-Undang.

## 7. Pertanggungjawaban Sistematika

Pertanggungjawaban sistematika ini diuraikan secara rinci menjadi bagian tiap-tiap bab serta sub bab yang dibahas serta yang memberikan uraian-uraian yang mendukung di dalam menganalisis rumusan masalah yang dipaparkan dalam tesis ini. Penulisan tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab sebagai berikut :

BAB I, Pendahuluan, diawali dengan penjabaran mengenai gambaran umum permasalahan yang akan dibahas pada bab-bab berikutnya. Dalam pendahuluan tersebut, dijabarkan mengenai Latar Belakang Masalah yang bertujuan untuk memberi batasan ruang lingkup arah pembahasan. Tujuan Penulisan dijabarkan untuk mengetahui hal yang dituju dalam penelitian tesis ini. Dalam pembahasan tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian, yaitu cara yang digunakan penulis untuk meneliti bahan pustaka yang ada. Selanjutnya, penulis menganalisis bahan hukum primer dan sekunder yang bertujuan untuk menjawab rumusan masalah. Sedangkan pertanggungjawaban sistematika berisi mengenai kerangka tesis mulai dari awal hingga akhir. Dengan membaca BAB I, maka sepiantas akan diketahui mengenai maksud pembahasan dari tesis ini secara keseluruhan.

BAB II, menguraikan permasalahan pertama dalam tesis ini. Dalam bab ini, diuraikan mengenai Tanggung jawab pelaku pembangunan jika terdapat unsur kesalahan. BAB II terbagi dalam 3 (tiga) sub bab, yaitu sub bab pertama menguraikan keadaan *overmacht* ditinjau dari *Burgerlijk Wetboek* dan Undang-Undang Jasa Konstruksi. Sub bab kedua mengenai bentuk-bentuk wanprestasi. Sub bab ketiga mengenai tanggung jawab atas kesalahan perencanaan bangunan.

Sub bab ini meninjau unsur kesalahan dikaitkan dengan asas-asas hukum asuransi, asas-asas hukum kontrak, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

BAB III, menguraikan permasalahan kedua dalam tesis ini. Dalam bab ini, diuraikan mengenai Perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat hak milik atas rumah susun. BAB III terbagi dalam 3 (tiga) sub bab, yaitu sub bab pertama menguraikan upaya pencegahan Pemerintah Kota bagi perlindungan hukum pemilik satuan rumah susun. Di dalam sub bab pertama menguraikan pengertian perlindungan hukum baik preventif maupun represif. Sub bab kedua, menguraikan mengenai upaya penyelesaian sengketa (musyawarah, arbitrase atau pengadilan). Sub bab ketiga, menguraikan Fungsi dan Peran Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun. Uraian-uraian diatas digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua dari tesis ini.

BAB IV, Penutup, merupakan akhir kajian masalah yang akan dibahas. Sub babnya terdiri dari Kesimpulan sebagai jawaban atas masalah dan Saran sebagai pemecahan masalah, dengan maksud untuk memberikan sumbangsih pemikiran agar dicapai penyelesaian bagi pihak-pihak terkait.