

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGGUNAAN RUMAH  
SUSUN (STUDI KASUS RUMAH SUSUN  
HARAPAN JAYA)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**OLIVER GILBERT PUTRA PABAYO**  
**NIM. A1011181274**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK  
2024**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGGUNAAN RUMAH  
SUSUN (STUDI KASUS RUMAH SUSUN  
HARAPAN JAYA)**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Derajat S-1**

**Oleh:**

**OLIVER GILBERT PUTRA PABAYO**  
**NIM A1011181274**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK  
2024**

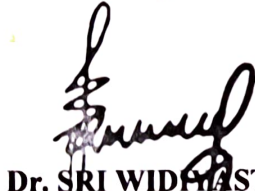
**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGGUNAAN RUMAH SUSUN (STUDI  
KASUS RUMAH SUSUN HARAPAN JAYA)**

**Tanggung Jawab Yuridis Materiil Pada :**

**OLIVER GILBERT PUTRA PABAYO**  
**NIM A1011181274**

**Disetujui Oleh :**

**Pembimbing I**



**Dr. SRI WIDHI ASTUTI, SH.LLM.MSi**  
**NIP. 197601282005012002**

**Pembimbing II**



**DINA KARLINA, SH.MHum**  
**NIP. 197308062000122001**

**Mengetahui**  
**Dekan**



**Dr. H.J. SRFISMAWATI, SH. M.Hum**  
**NIP. 196610291992022001**

**Tanggal Lulus : 18 Desember 2024**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN  
TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK

---

TIM PENGUJI

Jabatan	Nama	Gol	Tanda Tangan
Ketua	<u>Dr. Sri Widiyastuti, SH.LLM.Msi</u> NIP. 197601282005012002	Penata Tingkat I III/d	
Sekretaris	<u>Dina Karlina, SH.MHum</u> NIP. 197308062000122001	Penata Tingkat I III/d	
Penguji I	<u>Dr. Siti Rohani, SH.MHum</u> NIP. 197509232000032001	Pembina IV/a	
Penguji II	<u>Tiza Yaniza, SH.MH</u> NIP. 198805252019032015	Penata Muda Tk I III/b	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Tanjungpura Pontianak

Nomor : 4416/UN22.1/DT.00.10/2024

Tanggal : 12 Desember

## **PERNYATAAN**

Dengan ini Saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak,     Desember 2024

Yang Menyatakan

Oliver Gilbert Putra Pabayo  
NIM. A1011181274

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan, karena atas kasih sayang dan pertolongannya kepada penulis, maka penulisan skripsi ini akhirnya dapat penulis selesaikan.

Sesungguhnya pada tempatnya jika penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada segenap pihak yang baik langsung maupun tidak langsung telah turut berjasa dalam memberikan bantuan atas penyelesaian Skripsi ini, yaitu pada :

1. Prof. Dr, H. Garuda Wiko, SH.MSi, FCB.Arb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Hj. Sri Ismawati, SH. M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
3. Ibu Dr. Sri Widiyastuti, SH.LLM.Msi, selaku Pembimbing I sekaligus Ketua Bagian Hukum Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
4. Ibu Dina Karlina, SH,MHum, selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Siti Rohani, SH.MHum, selaku Penguji I dalam penulisan skripsi ini.
6. Ibu Tiza Yaniza, SH. MH, selaku Dosen Penguji II dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Mega Fitri Heriani, SH.MH, selaku Dosen Pembimbing Akademik selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
8. Seluruh Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura

9. Terimakasih juga saya ucapkan kepada pacar saya Mayang Elsa Nabila yang sudah mendukung penuh hingga sampai saya selesai.
10. Rekan-rekan mahasiswa senasib dan seperjuangan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
11. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Terima kasih juga tidak lupa penulis ucapkan kepada Kedua Orang tua, Saudara-Saudara, yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk dapat menempuh pendidikan di fakultas hukum dan menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati, bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu, tenaga, dana, dan sumber lainnya. Oleh karenanya dengan segala kerendahan hati peneliti mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya semoga apa yang kita kerjakan selalu mendapat karunia Tuhan, amin .....

Pontianak, Desember 2024  
Peneliti

Oliver Gilbert Putra Pabayo  
NIM. A1011181274

## **ABSTRAK**

Penelitian tentang “Pelaksanaan Perjanjian Penempatan Rumah Susun (Studi Kasus Rumah Susun Harapan Jaya)”, bertujuan Untuk mengetahui serta memaparkan pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun khususnya Rumah Susun Harapan Jaya. Untuk mengetahui serta memaparkan faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun di Rumah Susun Harapan Jaya. Untuk mengetahui serta memaparkan upaya dalam penyelesaian perjanjian penempatan rumah susun Harapan jaya antara masyarakat selaku penghuni dengan pengelola

Penelitian ini dilakukan dengan metode hukum empiris dengan pendekatan diskriptif analisis yaitu penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata secara meneliti bagaimana kerjanya hukum disuatu lingkungan masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris juga dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diperoleh hasil sebagai berikut : Bahwa pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun khususnya Rumah Susun Harapan Jaya belum terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan antara pihak pengembang serta masyarakat selaku penghuni atau konsumen sehingga masih terdapat kekurangan dalam pelaksanaan perjanjian karena masih terdapat pelanggaran atau tindakan masyarakat selaku penghuni yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan antara lain masih terdapat penunggakan pembayaran serta pemanfaatan tempat tinggal yang tidak sesuai dengan perjanjian. Bahwa faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun di Rumah Susun Harapan Jaya karena kurangnya kesadaran hukum masyarakat serta adanya kebutuhan ekonomi untuk memperoleh uang sehingga penghuni atau konsumen tidak mematuhi atau tidak melaksanakan perjanjiann sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, kesulitan ekonomi menjadi penyebab penghuni belum membayar uang cicilan atas pembelian atau penyewaan rumah susun, sedangkan dijadikannya rumah susun sebagai tempat usaha dikarenakan faktor kebutuhan akan adanya barang-barang pokok warga sehingga ada warga atau penghuni yang membuka usaha ditempat tinggal mereka. Bahwa upaya dalam penyelesaian perjanjian penempatan rumah susun harapan jaya antara masyarakat selaku penghuni dengan pengelola adalah dengan memberikan teguran serta peringatan kepada penghuni yang belum melakukan pembayaran cicilan serta menggunakan rumah susun untuk tempat usaha namun upaya yang dilakukan tetap dengan menggunakan jalan musyawarah dengan bernegosiasi antara pengembang dengan pihak penghuni atau konsumen.

**Kata Kunci : Perjanjian, Penempatan, Rumah Susun**



## **ABSTRACT**

Research on "Implementation of Apartment Placement Agreement (Case Study of Harapan Jaya Apartment)", aims to find out and explain the implementation of apartment placement agreements, especially Harapan Jaya Apartments. To find out and explain the factors that are obstacles in the implementation of apartment placement agreements in Harapan Jaya Apartments. To find out and explain efforts in resolving the Harapan Jaya apartment placement agreement between the community as residents and the manager.

This research was conducted using an empirical legal method with a descriptive analysis approach, namely legal research that functions to be able to see the law in a real sense by examining how the law works in a community environment, so the empirical legal research method can also be said to be sociological legal research.

Based on the results of the research and discussion, the following results were obtained: That the implementation of the agreement for the placement of flats, especially the Harapan Jaya Flats, has not been implemented as agreed between the developer and the community as residents or consumers so that there are still deficiencies in the implementation of the agreement because there are still violations or actions by the community as residents that are not in accordance with the agreement that has been agreed, including still having arrears in payments and use of the residence that is not in accordance with the agreement. That the factors that are obstacles in the implementation of the agreement for the placement of flats in the Harapan Jaya Flats are due to the lack of legal awareness of the community and the economic need to obtain money so that residents or consumers do not comply with or do not implement the agreement as agreed by both parties, economic difficulties are the cause of residents not paying installments for the purchase or rental of flats, while the use of flats as a place of business is due to the need for basic goods for residents so that there are residents or residents who open businesses in their homes. That the efforts in resolving the Harapan Jaya flat placement agreement between the community as residents and the manager are by giving warnings and reprimands to residents who have not made installment payments and use the flat for business premises, but the efforts made are still by using deliberation by negotiating between the developer and the residents or consumers.

**Keywords: Agreement, Placement, Flats**

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	iii
ABSTRACT .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR LAMPIRAN .....	vii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	7
F. Kerangka Pemikiran .....	9
1. Tinjauan Pustaka .....	9
2. Kerangka Konsep .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	18
A. Pengertian Dasar Hukum Perjanjian .....	18
B. Pengertian Dan Dasar Hukum Konsumen Dan Pelaku Usaha .....	24
C. Hak Dan Kewajiban Konsumen Dan pelaku Usaha .....	33
D. Tinjauan Implementasi Kebijakan Rumah Susun .....	37

BAB III METODELOGI PENELITIAN .....	46
A. Jenis Penelitian .....	46
B. Sifat Penelitian .....	47
C. Data Dan Sumber Data .....	47
D. Teknik Dan Alat Pengumpul Data .....	47
E. Populasi Dan Sampel .....	48
F. Analisis Data .....	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	50
A. Penyebab Perjanjian Penempatan Rumah Susun Khususnya Rumah Susun Harapan Jaya .....	50
B. Faktor Yang Menjadi Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Penempatan Rumah Susun Di Rumah Susun Harapan Jaya .....	54
C. Upaya Dalam Penyelesaian Perjanjian Penempatan Rumah Susun Harapan Jaya Antara Masyarakat Selaku Penghuni Dengan Pengelola .....	56
BAB V PENUTUP .....	62
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran .....	63
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai Hierarki tertinggi dalam Peraturan perundang-undangan dan merupakan sumber dari segala sumber hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sebagai suatu negara hukum, maka masyarakat Indonesia yang ada didalamnya harus mematuhi setiap Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri serta produktif.

Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Salah satu permasalahan utama pertumbuhan penduduk sekarang adalah peningkatan permintaan akan rumah. Permasalahan utama yang dihadapi negara-negara yang sedang berkembang termasuk negara kita Indonesia adalah permasalahan permukiman penduduk khususnya di kota-kota besar. Kendala yang dihadapi adalah terbatasnya lahan khususnya di perkotaan.

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>1</sup>

Pembangunan rumah susun merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pembangunan bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata.<sup>2</sup>

Pengertian rumah berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat Penghuninya, serta aset bagi Pemiliknya. Jenis-jenis rumah yang disebutkan dalam Pasal 22 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Seiring berjalannya waktu, harga tanah akan semakin melaju tinggi.

Diiringi dengan semakin meningkat pertumbuhan penduduk Indonesia yang

---

<sup>1</sup> Arie S Hutagalung, 2007, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, hlm 1

<sup>2</sup> Andi Hamzah, DR, dkk, 2000, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta. Jakarta, hlm. 1.

membuat terbatasnya ketersediaan tanah yang ada, dan tidak menutup kemungkinan terjadinya penumpukan penduduk di daerah-daerah besar. Oleh sebab itu adanya perubahan pola pembangunan dipandang sangat perlu mengubah pola pembangunan horizontal menjadi pola pembangunan vertikal yang dirasa lebih efisien dalam penggunaan tanah dan menghemat luas tanah jika dibandingkan dengan pola pembangunan horizontal. Wujud dari pembangunan dengan pola vertikal itulah yang dikenal dengan rumah susun.

Untuk mengatasi kebutuhan perumahan dan kepadatan penduduk maka pilihan satu-satunya adalah pembangunan rumah susun. Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam pembangunan strategi wilayah serta menyangkut aspek yang luas di bidang kependudukan begitu juga berkaitan sangat erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka penataan ketahanan nasional.<sup>3</sup>

Seperti yang tertulis pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Bab V Pembangunan bagian kesatu Pasal 1 bahwa “ pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah”. Pemerintah memiliki peran besar dalam proses pembangunan rumah susun dengan perencanaan yang dikaji secara matang dengan memperhatikan situasi dan kondisi masyarakat.

Perkembangan populasi tidak dapat diiringi dengan perkembangan alam berupa tanah yang dapat dibangun perumahan guna menampung penduduk dengan jumlah yang padat. Dengan demikian dapat dikatakan harga

---

<sup>3</sup> Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Jember, hlm 177

tanah di lokasi penduduk yang banyak akan menjadi harganya mahal, dan tidak dapat di jangkau oleh masyarakat. Sementara kebutuhan akan papan yaitu perumahan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer yang dibutuhkan oleh manusia.<sup>4</sup>

Berdasarkan konsep *public housing* keberadaan rumah susun sederhana yang ditempati oleh golongan masyarakat menengah ke bawah yang hidup secara bersama-sama perlu diperhatikan perencanaannya secara utuh, antara lain memperhatikan latar belakang penghuni akan kebutuhan tinggal di dalam lingkungan tersebut, perlu memperhatikan kebutuhan dan kebiasaan fisik, sosial, ekonomi serta kebiasaan perilaku penghuninya karena hal tersebut akan mempengaruhi perilaku penghuni dalam menciptakan tingkat kenyamanan penghuni.<sup>5</sup>

Rumah susun memiliki beberapa ciri fisik antara lain, kepadatan penghuni tinggi, desain tidak fleksible, jauh dari tanah, dan hubungan antar pintu yang satu dengan pintu yang lain relatif dekat. Selain itu batas-batas kepemilikan hanya mencakup unit huniannya saja, sedangkan ruang-ruang lain seperti koridor/selasar, tangga, halaman di lantai dasar, taman dan tempat parkir adalah ruang-ruang yang dimiliki bersama. Sehingga dalam pemanfaatan ruang-ruang bersama tersebut dibutuhkan adanya rasa memiliki dan rasa tanggung jawab bersama dari setiap warga penghuni rumah susun yang bersangkutan. Untuk dapat bertahan hidup di lingkungan rumah susun dituntut adanya toleransi yang tinggi antar warga, kesadaran akan hak dan

---

<sup>4</sup> Ibid., hlm 178

<sup>5</sup> Purwanto, 2012, *Korelasi Kualitas Hunian Dengan Tingkat Kepuasan Penghuni di Rumah Susun Bandarharjo Semarang*, Jurnal Tesa Arsitektur, Vol.10. No.2. hlm.98

kewajiban, sopan santun bertetangga, serta kedisiplinan dalam menjalankan ketentuan-ketentuan dan aturan-aturan yang ada.<sup>6</sup>

Pengelolaan rumah susun yang diberikan kepada pemerintah saat ini juga telah banyak diberikan pengelolaannya kepada para pengembang namun masih dibawah kendali oleh pemerintah. Dalam pelaksanaan kepemilikan rumah susun akan dilakukan perjanjian antara masyarakat yang memerlukan rumah dengan pemerintah dimana pemerintah dan masyarakat akan melakukan perjanjian pemanfaatan rumah susun yang dibangun.

Pembangunan rumah susun ini juga dilaksanakan di Kota Pontianak salah satunya berada di Kecamatan Kota Baru dengan nama Rumah Susun Harapan Jaya. Dalam pelaksanaan pemilikan rumah susun telah dilakukan perjanjian antara masyarakat dengan pengembang atau pihak yang membangun perumahan. Namun dalam pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun tidak hanya sebagai tempat tinggal namun ada beberapa penghuni yang menjadikannya tempat berusaha mulai dari warung sembako dll.

Penggunaan rumah susun yang tidak sesuai dengan penempatan ini menjadi hal yang menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian. Berdasarkan dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan membahas lebih dalam mengenai **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENEMPATAN RUMAH SUSUN (STUDI KASUS RUMAH SUSUN HARAPAN JAYA)”**

---

<sup>6</sup> Lily Mauliani, 2002, *Rumah Susun Sebagai Alternatif Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Golongan Menengah Bawah*, Jurnal Arsitektur, Vol.1. No.Perdana



## **B. Rumusan Masalah**

Bertitik tolak dari uraian latar belakang penelitian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :”Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Penempatan Rumah Susun Khususnya Pada Rumah Susun Harapan Jaya ?”

## **C. Tujuan penelitian**

Penelitian ini dilakukan untuk menghasilkan suatu karya ilmiah yang dapat dimanfaatkan bagi masyarakat, dengan tujuan :

1. Untuk mengetahui serta memaparkan pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun khususnys Rumah Susun Harapan Jaya
2. Untuk mengetahui serta memaparkan faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian penempatan rumah susun di Rumah Susun Harapan Jaya
3. Untuk mengetahui serta memaparkan upaya dalam penyelesaian perjanjian penempatan rumah susun Harapan jaya antara masyarakat selaku penghuni dengan pengelola

## **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang ingin dicapai, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat dari pemikiran ini adalah :

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan terhadap Ilmu Hukum khususnya Hukum Perjanjian dan Hukum Perlindungan Konsumen

### 2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna bagi pengelola atau pengembang rumah susun maupun masyarakat selaku pengguna sehingga dapat melaksanakan perjanjian dengan sebaik-baiknya.

## **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran kepustakaan penulis dan penelusuran melalui berbagai media seperti internet, telah ditemukan beberapa penelitian yang terkait dengan judul skripsi yang penulis ambil dengan judul penelitian skripsi dengan penulis yang lain diantaranya :

1. Penelitian Skripsi dengan judul : “KEPASTIAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN” oleh Arini Alvita, dengan rumusan masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana bentuk kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun ? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen atas perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ?
2. Penelitian Skripsi dengan Judul : “PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”, oleh Arum Aulia, dengan rumusan

masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku Pembangunan ? 2. Bagaimana perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?

3. Penelitian dengan judul, : “KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN”, Oleh Tineke Paramita, dengan rumusan masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris ? 2. Bagaimana kepastian hukum dan konsep pengaturan ke depan bagi para pihak terkait perjanjian pengikatan jual beli Rusun yang dibuat dihadapan notaris ?

Berdasarkan ketiga penelitian tersebut, terdapat perbedaan antara penelitian ketiga penulis diatas dengan apa yang akan ditulis oleh penulis yang mengajukan judul penelitian tentang : “PELAKSANAAN PERJANJIAN PENEMPATAN RUMAH SUSUN (STUDI KASUS RUMAH SUSUN HARAPAN JAYA)” terdapat perbedaan pada fokus permasalahan yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti diatas yaitu : “Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Penempatan Rumah Susun Khususnya Pada Rumah Susun Harapan Jaya ?”

## **F. Kerangka Pemikiran**

### **1. Tinjauan Pustaka**

Penelitian yang dilakukan memiliki tujuan yang hendak dicapai agar permasalahan yang dikemukakan menemukan jawaban, sehingga dalam mencari jawaban tersebut penulis harus mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan berbagai teori serta melakukan kajian kelengkapan agar menemukan jawaban yang memuaskan. Adapun untuk mempertajam analisis penulis mengacu pada berbagai teori serta konsep antara lain :

#### **a. Teori Perjanjian**

Interaksi di dalam lingkungan sosial manusia menghasilkan hubungan antar individu, yang dari perspektif hukum dapat dibedakan menjadi dua jenis: hubungan yang tidak memiliki akibat hukum yang khas dari hubungan sosial biasa, dan hubungan yang memiliki akibat hukum yang mencakup hak dan kewajiban. Ketika manusia dan entitas hukum terlibat dalam hubungan hukum, mereka menggunakan berbagai perjanjian seperti jual beli, sewa-menyewa, pertukaran, kuasa jual, kuasa beli, dan lain sebagainya.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata Ayat (1) perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. R. Setiawan merumuskan perjanjian (kontrak) sebagai :

“Persetujuan yang merupakan perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya atau saling mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>7</sup>

Satrio mendefenisikan kontrak adalah :

“Suatu perjanjian (tertulis) antara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan suatu hal tertentu”.<sup>8</sup>

Dalam Black’s Laws Dictionary kontrak adalah:

*“an agreement between two or more persons which creates an obligation to do or to do a particular things”.*

Yang artinya “kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, yang menimbulkan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu”.<sup>9</sup> Dari keempat rumusan tentang perjanjian di atas penulis menyimpulkan bahwa perjanjian/kontrak adalah suatu persetujuan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain dan dari persetujuan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu sesuai dengan apa yang telah di perjanjikan.

Selain itu juga setiap perjanjian atau persetujuan haruslah dibuat secara sah dan memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : “Agar suatu perjanjian sah, diakui dan dilindungi oleh hukum harus memenuhi empat syarat :

---

<sup>7</sup> Setiawan dalam Johannes Ibrahim, 2004, *Kartu Kredit Dilematis Antara Kontrak dan Kejahatan*, PT Refika di Tama, Bandung, hlm. 20

<sup>8</sup> Satrio, *Hukum Perjanjian*, 1992, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 31

<sup>9</sup> Black’s Laws Dictionary dalam Salim H.S, dkk, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”.<sup>10</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka perjanjian penempatan rumah susun yang dilaksanakan oleh pelaku usaha atau pengembang dengan konsumen, haruslah dibuat secara sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan harus dilaksanakan sebagai realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak tersebut supaya perjanjian mencapai tujuannya. Dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata (disingkat KUHPerdata), perjanjian jual beli diatur dalam Buku Ketiga Bagian Kelima. Pengertian jual beli dapat dibuka atau dilihat pada bunyi Pasal 1457 KUHPerdata yaitu: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

#### **b. Teori Perlindungan Konsumen**

Dengan dikeluarkannya UUPK, sesungguhnya telah menempatkan posisi yang seimbang antara konsumen dengan pelaku usaha. Hal ini terlihat dengan diaturnya hak dan kewajiban bagi konsumen dan pelaku usaha dalam UUPK tersebut. Piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya mendorong

---

<sup>10</sup> Ibid, hlm.283

iklim berusaha yang sehat, mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan / atau jasa yang berkualitas.

Berdasarkan peraturan perundangan-undangan di Indonesia, istilah “konsumen” sebagai definisi yuridis formal ditemukan pada UUPK yang menyatakan, konsumen adalah “setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.<sup>11</sup> Pengertian konsumen dalam arti umum adalah pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk tujuan tertentu.<sup>12</sup> Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument* /konsument (Belanda).

Berdasarkan pengertian di atas, subyek yang disebut konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan jasa. Istilah “orang” sebetulnya menimbulkan keraguan, apakah hanya orang individual yang lazim disebut *natuurlijke person* atau termasuk juga badan hukum (*rechts person*). Menurut AZ. Nasution, orang yang dimaksudkan adalah :

“Orang alami bukan badan hukum. Sebab yang memakai, menggunakan dan/atau memanfaatkan barang dan/atau jasa untuk kepentingan sendiri,

---

<sup>11</sup> Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>12</sup> AZ. Nasution, *Perlindungan Hukum Konsumen, Tinjauan Singkat UU No. 8 Tahun 1999-LN 1999 No. 42*, Makalah disampaikan pada Diklat Mahkamah Agung, Batu Malang, 14 Mei 2001, hlm. 5., dalam Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung, hlm. 30

keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain tidak untuk diperdagangkan hanyalah orang alami atau manusia”.<sup>13</sup>

Secara harfiah arti kata konsumen itu adalah “(lawan dari pelaku usaha) setiap orang yang memerlukan, membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembutuh”.<sup>14</sup> Tujuan penggunaan barang atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula kamus Inggris-Indonesia memberi arti kata consumer sebagai pemakai atau konsumen.<sup>15</sup>

Selanjutnya istilah pelaku usaha umumnya lebih dikenal dengan sebutan pengusaha. Pengusaha adalah “setiap orang atau badan usaha yang menjalankan usaha memproduksi, menawarkan, menyampaikan atau mendistribusikan suatu produk kepada masyarakat luas selaku konsumen”.

Sedangkan pengertian pelaku usaha menurut Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah

“Setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.<sup>16</sup>

Pasal 4 Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa Hak-hak konsumen itu sebagai berikut;

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.

---

<sup>13</sup> Ibid

<sup>14</sup> N.H.T Siahaan, 2003, *Hukum Konsumen (Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk)*, Pantai Rei, Jakarta, hlm. 22.

<sup>15</sup> Jhon M.Echols & Hasan Sadily, 1996. *Kamus Inggris-Indonesia*, Gramedia, Jakarta, hlm. 124.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka (3) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.



- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

UUPK selain mengatur hak konsumen juga mengatur hak pelaku usaha.

Berdasarkan UUPK dalam Pasal 6 diatur mengenai hak-hak pelaku usaha, antara lain :

- a. hak untuk mendapatkan pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen
- d. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan;
- e. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya”.

Pelaku usaha dan konsumen merupakan para pihak yang saling membutuhkan satu dengan yang lainnya. Pelaku usaha menyadari bahwa kelangsungan hidup usahanya tergantung pada konsumen. Demikian juga halnya konsumen yang tergantung pada pelaku usaha dalam pemenuhan kebutuhannya. Oleh karena itu, keseimbangan dalam berbagai segi menyangkut kepentingan kedua belah pihak merupakan hal yang ideal.

### **c. Tinjauan Tentang Rumah Susun**

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2007, menyatakan “penyelenggaraan rumah susun memiliki beberapa kriteria umum. Kriteria umum tersebut berupa penempatan lokasi, pemenuhan persyaratan pembangunan rumah susun, desain, biaya operasional, kelengkapan bangunan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku”. Selain itu pihak-pihak yang akan melakukan pembangunan adalah orang-orang yang sudah memiliki kemampuan dan kompetensi di bidangnya. Dengan kata lain dengan dibangun oleh para ahli konstruksi.

Selain memperhatikan kriteria umum, dalam pembangunan rusunwa ini juga harus memperhatikan struktur bangunan serta tata letak sirkulasi udara serta sarana dan prasarana yang dibutuhkan didalamnya. (Kementerian Negara Perumahan Rakyat 2008). Dalam pembangunan rumah susun di Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut A.P. Parlindungan, “Pembangunan rumah susun terutama di wilayah perkotaan, merupakan suatu kemutlakan sebagai akibat terbatasnya tanah untuk perumahan tersebut dan permintaan akan papan semakin tinggi”<sup>17</sup> Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif upaya pemerintah dalam pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat

---

<sup>17</sup> AP. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju Bandung, 2001, hlm. 91.

ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai salah satu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Demi pemenuhan kebutuhan perumahan bagi setiap masyarakat, maka dilakukanlah kebijaksanaan pembangunan Rusunawa. Pada dasarnya pembangunan perumahan ini setiap tahunnya akan mengalami peningkatan yang didasarkan dengan adanya peningkatan jumlah penduduk. Tetapi pembanguna Rusunawa ini hanya memiliki sasaran kepada masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Tetapi meskipun demikian, tetaplah dalam pelaksanaan pembangunan rusunawa tetap memperhatikan aspek perkembangan pada suatu wilayah sehingga penghuni yang menghuni rusunawa akan memiliki kegiatan yang produktif untuk menunjang kehidupannya, dikarenakan memang penghuni dirusun merupakan pekerja dengan penghasilan kebawah. Sehingga sangat membutuhkan suatu wilayah yang bisa dijangkau dan memiliki konsep pemenuhan kebutuhan.

## **2. Kerangka Konsep**

Pengertian rumah susun termuat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 yang berbunyi : “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 vertical 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.

Pada rumah susun terdapat hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Maksud pembangunan rumah susun adalah diutamakan untuk tempat hunian atau rumah tempat tinggal.<sup>18</sup>

Ada beberapa macam rumah susun yang dikenal yang mana sering dibedakan berdasarkan fungsi penggunaannya. Pertama, rumah susun hunian, yakni rumah susun yang digunakan untuk akomodasi atau tempat tinggal seperti perumahan, apartemen, town house dan bangunan lainnya yang berfungsi untuk tempat tinggal. Kedua, rumah susun komersial, adalah bangunan yang digunakan untuk kepentingan-kepentingan komersial seperti pertokoan, perkantoran, pabrik, restoran, bank, dan lain sebagainya. Ketiga, rumah susun industri merupakan bangunan yang digunakan untuk kepentingan industri misalnya penyimpanan barang dalam jumlah besar atau tempat aktifitas pabrik dan industri lainnya. Keempat, rumah susun keramahtamahan misalnya hotel, motel, hostel, dan sebagainya.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 80.

<sup>19</sup> Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 61