TANGGUNGJAWAB HUKUM DEVELOPER DAN PELAKU PEMBANGUNAN DALAM PEROLEHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Antoinette Evaline Blegur Selly, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara,
Email: antoinette.207251015@stu.untar.ac.id
Gunardi Lie, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara,
Email: gunardi.lie@fh.untar.ac.id

doi: https://doi.org/10.24843/KS.2026.v15.i01.p05

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa tanggungjawab hukum developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun serta mengkaji upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh apabila terjadi pelanggaran kewajiban developer dan pelaku pembangunan. Permasalahan yang ditemui adalah belum terlaksana pemecahan sertifikat induk ke masing-masing unit apartemen sehingga developer dan pelaku pembangunan belum melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli antara developer dan konsumen di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdampak developer dan pelaku pembangunan belum dapat memproses sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Data yang diperoleh adalah melalui studi apartemen Puri Parkview Jakarta Barat dan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta dokumen yang berkaitan dengan jual beli satuan unit rumah susun. Analisa dilakukan secara kualitatif untuk mengetahui tanggungjawab hukum developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Tanggungjawab hukum developer dan pelaku pembangunan telah diatur dalam berbagai peraturan, antara lain Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun jo Undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta kerja, Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Dalam pelaksanaannya masih ditemukan kendala antara lain kewajiban penyerahan Fasilitas Umum dari developer dan pelaku pembangunan ke Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan proses Pertelaan yang belum selesai sehingga belum dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun.

Kata kunci: Tanggungjawab hukum; Developer dan Pelaku Pembangunan; Fasilitas Umum; Pertelaan

ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal liability of developers and development entities regarding the acquisition of ownership certificates for condominium units (*Satuan Rumah Susun*) and to examine dispute resolution mechanisms available in the event of a breach of obligations by said parties. The issue identified is the failure to split the master title into individual apartment unit titles; consequently, the Sale and Purchase Deed (*Akta Jual Beli*) has not been executed between the developer and the consumer before the Land Deed Official (PPAT), preventing the processing of the Ownership Certificate for the Condominium Unit. A normative-juridical research method was employed. Data were gathered through a case study of the Puri Parkview apartment complex in West Jakarta and a literature review of relevant legislation, legal doctrine, and documents concerning the sale and purchase of condominium units. A qualitative analysis was conducted to determine the legal liability of developers and development entities*

in this context. Their legal liabilities are governed by various regulations, including Law No. 20 of 2011 on Condominiums (as amended by Law No. 6 of 2023 on Job Creation), Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection, the Civil Code, Law No. 5 of 1960 on Basic Regulations on Agrarian Principles, and Government Regulation No. 13 of 2021 on Condominium Implementation. In practice, obstacles persist, such as the unfulfilled obligation to hand over public facilities (Fasum) from the developer/development entity to the Jakarta Special Capital Region Provincial Government and an incomplete Pertelaan (technical breakdown/description of units) process, which prevents the issuance of the Condominium Ownership Certificate.

Keywords: *Legal liability; Developer and Development Entity; Public Facilities*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan suatu usaha dalam menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat[1]. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.[2] Pembangunan harus dapat dinikmati semua masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan lahir dan batin. Indonesia sebagai negara yang memiliki jumlah penduduk terbanyak menempati ranking ke-4 (empat) di dunia dengan jumlah 277.534.122 jiwa.[3] Jumlah tersebut akan terus bertambah dari tahun ke tahun. Dengan bertambahnya pertumbuhan penduduk tersebut, bertambah pula tantangan terhadap masalah tempat tinggal layak huni yang menjadi kesatuan isu sektor pembangunan perumahan di Indonesia. Naiknya demand terhadap perumahan, namun terbatasnya luas tanah yang ada, membuat pemerintah perlu menemukan solusi pemenuhan tanggung jawab kebutuhan papan masyarakatnya. Salah satu solusi yang di tawarkan adalah melalui inovasi pemanfaatan ruang secara keseluruhan lewat peralihan bentuk perumahan ke rumah susun, hal ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.[4]

Developer dan pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan harus memenuhi standar Pembangunan Rumah Susun yang ditetapkan oleh Pemerintah dan juga harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 24 Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo butir 2 UU nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, baik berupa 1) persyaratan administrative; 2) persyaratan teknis dan 3) persyaratan ekologis.[5] Proses pengurusan persyaratan administratif ini dilakukan bersamaan dengan pembangunan rumah susun, namun

---

[1] Alif, M. Rizal. Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda, Bandung: Nuansa Aulia, 2009.

[2] Butir a Bagian Pertimbangan Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

[3] Worldometer, Countries in the world by population (2024), diakses melalui ttps://www.worldometers.info/world-population/population-by-country/, pada 13 Mei 2024 pukul 18.59 WIB.

[4] Andi Hamzah, Dasar-Dasar Hukum Perumahan (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm 1

[5] Op.cit Pasal 24 UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo butir 2 Pasal 51 UU nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

seringkali menghadapi kendala di lapangan. Akibatnya, meskipun pembangunan sudah selesai, persyaratan administrative belum sepenuhnya terpenuhi oleh developer dan pelaku pembangunan yang berdampak kepada terhambatnya proses pemecahan sertifikat induk ke sertifikat masing-masing unit apartemen, tidak dapat terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tidak dapat terlaksana Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke atas nama Pemilik unit Apartemen.

Permasalahan hukum muncul ketika rumah susun telah dihuni dan dilakukan serah terima unit dari developer dan pelaku pembangunan ke pemilik dan sudah dihuni atau ditempati oleh pemilik lebih dari 10 (sepuluh) tahun atau lebih dari satu dekade, akan tetapi developer dan pelaku pembangunan belum melakukan proses pemecahan sertifikat induk ke masing-masing unit apartemen dan belum melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta belum melaksanakan balik nama sertifikat hak milik atas satuan rumah susun ke atas nama Pemilik. Kondisi ini melahirkan fenomena penghuni rumah susun tanpa bukti kepemilikan yang sah. Secara de facto, pemilik unit apartemen telah menguasai dan menempati satuan unit rumah susun, memenuhi seluruh persyaratan administrative bahkan telah melunasi seluruh biaya-biaya berupa biaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Biaya Balik nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli, biaya Akta Jual Beli, Biaya Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Biaya Balik nama Sertifikat ke atas nama Pemilik Unit Apartemen dan bahkan sudah menjalankan kewajiban sebagai penghuni, dengan membayar Iuran Pengelolaan Bulanan (IPL) ke Badan Pengelola yang dibentuk oleh Developer akan tetapi secara de jure, status hukumnya sebagai pemilik belum memperoleh kepastian hukum karena tidak didukung oleh dokumen kepemilikan sebagaimana diwajibkan Undang-Undang. Akibatnya, konsumen berada dalam posisi hukum yang rentan dan tidak memiliki legal standing yang kuat dalam berbagai hubungan hukum di lingkungan rumah susun.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan yang telah ditandatangani tidak dapat disamakan dengan bukti kepemilikan. PPJB hanya melahirkan hubungan obligatoir antara Developer dan Pelaku Pembangunan dengan Konsumen. Peralihan hak secara yuridis baru terjadi setelah dibuat Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan pendaftaran sesuai sistem pertanahan yang berlaku. Karena itu, konsumen yang hanya memegang PPJB dan Berita Acara Serah Terima (BAST) belum memiliki perlindungan hukum yang setara dengan pemilik yang telah memperoleh SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.[6] Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah. Setiap pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat mengajukan permohonan kredit pada bank menjadikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan untuk kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan.[7]

Dalam Pasal 7 butir a, b, c, f dan butir g, Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban Pelaku usaha adalah: (a). beritikad baik dalam

---

[6] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 507-512.

[7] Purbandari, hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan kredit lex jurnalica volume 10 nomor 3, Desember 2013

melakukan kegiatan usahanya; (b). memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; (c). memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; (f). memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; (g). memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.[8]

Fakta yang terjadi developer dan pelaku pembangunan tidak memberikan informasi yang memadai mengenai hambatan proses sertifikasi, status pemisahan ("Pertelaan"), atau penyebab keterlambatan AJB dan SHM Sarusun. Informasi yang tidak lengkap menempatkan konsumen dalam posisi yang lemah. Hal ini sejalan dengan karakter hubungan bisnis properti yang cenderung asimetris, karena developer dan pelaku pembangunan menguasai informasi dan dokumen, sedangkan konsumen hanya menerima klausula baku dalam PPJB akibatnya konsumen dirugikan. Ada kewajiban administrative yang juga belum dipenuhi developer dan pelaku pembangunan, sehingga menyebabkan belum dapat terlaksana perolehan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggungjawab hukum Developer dan Pelaku Pembangunan dalam perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui tanggungjawab hukum Developer dan Pelaku Pembangunan dalam perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma, asas, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggungjawab hukum developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan menganalisis sejauh mana tanggungjawab Developer dan Pelaku Pembangunan memperoleh Sertifikat Hak Milik atas satuan unit Rumah Susun berdasarkan peraturan yang berlaku. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), serta pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan Hak dan Kewajiban Developer seperti yang diatur

[8] Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, jo Undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta kerja, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Rumah Susun. Bahan hukum sekunder diperoleh dari jurnal ilmiah, buku, artikel akademik, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan tema penelitian. Sedangkan bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya yang membantu menjelaskan istilah maupun konsep dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan menelaah berbagai literatur, jurnal, dokumen kebijakan, dan peraturan perundang-undangan yang relevan serta wawancara. Selanjutnya, bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu menguraikan, menghubungkan, serta menafsirkan berbagai ketentuan hukum dan kebijakan yang berkaitan dengan tanggungjawab hukum developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-preskriptif karena menitikberatkan pada analisis terhadap bahan hukum sebagai objek utama penelitian. Bahan hukum tersebut terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang saling berkaitan dalam membentuk suatu sistem norma hukum. Dalam pendekatan ini, hukum dipahami sebagai suatu sistem yang bersifat preskriptif, yaitu memberikan pedoman mengenai apa yang seharusnya dilakukan (das sollen), sehingga penelitian tidak hanya bersifat deskriptif tetapi juga argumentatif.[9] penelitian hukum normatif memiliki karakteristik khas yang membedakannya dari metode penelitian lainnya, terutama dalam penggunaan pendekatan. Beberapa pendekatan yang umum digunakan antara lain pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan-pendekatan tersebut digunakan untuk mengkaji isu hukum secara mendalam berdasarkan sistem norma yang berlaku, sehingga menghasilkan analisis yang bersifat preskriptif dan sistematis.[10] Karakteristik utama penelitian hukum normatif prestriktif terletak pada sifatnya yang preskriptif, bukan deskriptif semata. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa cakupan penelitian normatif sangat luas dan tidak terbatas pada telaah teks peraturan perundang-undangan semata, melainkan juga meliputi kajian atas koherensi internal sistem hukum secara keseluruhan.[11]

[9] Nafisatur, "Metod. Pengumpulan Data Peneliti."
[10] Uma sekaran, Metode Penelitian.
[11] Seokanto and Mamudji, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Tanggungjawab Hukum Developer dan Pelaku Pembangunan dalam Perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Rumah susun dapat disebut juga sebagai apartemen dan kondominium. Kondominium merupakan istilah bagi rumah susun yang digunakan di Italia, *Joint Property* digunakan di Inggris dan Amerika, *Strata Title* digunakan di Singapore dan Australia.[12] keberagaman penggunaan istilah rumah susun di negara ini merupakan suatu kewajaran karena berbagai negara di dunia juga menggunakan istilah yang berbeda-beda. Apartemen merupakan salah satu bentuk dari properti, yaitu sebuah unit perumahan seperti residential atau real-estate atau rumah tapak sebagai tempat yang dihuni sebagai bagian sebuah bangunan. Pengertian Apartemen diambil dari Pasal 1 Angka 10 UU Rumah Susun menyebutkan jenis rumah susun yaitu komersial, menyatakan bahwa: Rumah Susun Komersial adalah rumah susun diperuntukan bagi konsumen atau masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.[13]

Apartemen adalah istilah lain untuk jenis rumah susun yang dipisahkan antara bangunan dan segala haknya, termasuk properti yang bersangkutan dan bagian-bagiannya, serta hak dasar khusus atas bagian tertentu dan bangunan yang dipergunakan secara terpisah[14]. Rumah Susun atau Apartemen adalah solusi pemerintah untuk mengatasi adanya peningkatan kepadatan penduduk di seluruh daerah melalui pengembang.[15] Kata "unit" sering digunakan untuk merujuk pada unit itu sendiri daripada "Apartemen". Seiring perkembangan dunia modern, banyak pelaku pembangunan yang menawarkan Rumah Susun untuk dijual kepada pembeli yang ingin membeli apartemen atau kondominium[16].

Rumah Susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

1. Rumah susun sederhana (Rasuna), yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN).
2. Rumah Susun Menengah (Apartemen), biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang swasta kepada masyarakat konsumen golongan menengah kebawah.

---

[12] Suriansyah Murhaini, Hukum Rumah Susun Eksitensi, Karakteristik, dan Pengaturan (Surabaya: LaksBang, Grafika 2015).hal.35

[13] Katharina Priyatiningsih, "Pengaruh Strategis Bisnis dan Kinerja Keuangan (Studi Kasus pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia)", Jurnal Politik Negeri Bandung (POLBAN), Vol. 10 No. 1, 2019, hlm. 733.

[14]Komar Andasasmita, Hukum Apartemen Rumah Susun, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, (Bandung 1986) hal.21

[15] Liza Dameria Marbun 1 , Budiman Ginting 2 , Detania Sukarja 3 Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia Recht Studiosum Law Review Journal homepage: https://talenta.usu.ac.id/rslr

[16] Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun dan Apartemen (Jakarta, Sinar Grafika, 2010), hal.138

3. Rumah susun mewah (Apartemen atau Kondominium), jenis rumah susun ini selain dijual kepada masyarakat konsumen menengah ke atas juga dijual kepada orang asing oleh pengembang swasta.[17]

Rumah Susun berdasarkan penggunaannya diklasifikasikan menjadi:

a. Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal;

b. Rumah susun bukan hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha;

c. Rumah susun campuran, merupakan rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha[18].

Kepemilikan atas perseorangan dalam satuan rumah susun adalah seseorang yang membeli satuan unit rumah susun disebut sebagai pemilik perseorangan. Ruangan tiga dimensi, dibatasi oleh dinding, digunakan secara terpisah atau tidak bersama-sama sebagai unit di sini. Hak perorangan ini biasanya digambarkan dalam pertelaan rumah susun, yang mencakup penunjukkan yang jelas atas batas masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan nilai perbandingan proposional (NPP) bersama dengan uraiannya. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun masing-masing pemilik akan menunjukkan ukuran dan luas unit satuan rumah susun.

Dalam sistem rumah susun, ada beberapa istilah yang berbeda:

a) Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

b) Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

c) Tanah Bersama adalah tanah yang digunakan oleh rumah susun secara bersama dan diatasnya terdiri rumah susun.

d) Pertelaan adalah rincian batas rumah susun, bagian, benda, dan tanah bersama yang jelas ditunjukkan dalam uraian tertulis dan gambar.[19]

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat

---

[17] M. Rizal Arif, Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda, (Bandung: Nuansa, 2009), Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025) Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan) https://jhlg.rewangrencang.com/ hal.71

[18] Imam Koeswahyono, Hukum Rumah Susun, suatu bekal pengantar pemahaman (Malang, Bayu Media 2004)

Hal. 13-14

[19] Subekti. "Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen, Jurnal Ilmiah Magister Hukum, Volume I Tahun 2015, hal.46

hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Menurut A. Ridwan Halim, dalam hukum Rumah Susun dianut asas pemisahan, yaitu a. Asas pemisahan vertikal, merupakan asas dalam hukum rumah susun yang membagi-bagi secara terpisah, dengan tujuan agar tiap-tiap satuan rumah susun itu dapat dimiliki ataupun dihuni secara tersendiri, terpisah dari satuan-satuan rumah susun lainnya; b. Asas pemisahan horizontal, merupakan asas dalam hukum rumah susun yang membagi, memisahkan, dan membedakan antara status satuan-satuan rumah susun yang merupakan hak milik pribadi masing-masing dari para "*medeeigenaars*" dengan tanah dimana gedung rumah susun mereka itu berdiri yang merupakan hak milik bersama dari para "mede-eigenaars". [20]

Kedua asas pemisahan tersebut dikenal dalam hukum rumah susun, meskipun demikian dalam penerapannya terbukti telah mampu turut menunjang terwujudnya wajah kelembagaan hukum yang baru, yakni hukum rumah susun itu sendiri yang merupakan salah satu wujud dari hukum kondominium yang senantiasa mengatur perpaduan antara obyek hak milik pribadi masing-masing dan obyek hak milik bersama dari para "*medeeigenaars"* dalam satu kesatuan fungsional. Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat. Dalam pembangunannya perlu diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatan, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan permukiman yang nyaman, lengkap, serasi, dan seimbang.[21] Tinggal di rumah susun atau apartemen ada hak dan kewajiban yang mesti dipahami di balik kemudahan yang sering ditawarkan dalam proses penawaran jual beli satuan unit rumah susun atau apartemen oleh developer dan pelaku pembangunan. Ada beberapa masalah yang sering timbul dalam membeli satuan unit rumah susun atau apartemen adalah perihal belum terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli sehingga Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pun belum bisa terealisasikan.

Penulis melakukan penelitian di sebuah Apartemen Puri Parkview, berlokasi di Jakarta Barat. Apartemen Puri Parkview terdiri dari 5 Tower yaitu Tower A, B, C, D dan Terakhir Tower E. Tower terakhir adalah Tower E dan sudah selesai dibangun oleh Developer PT Alam Jaya Perkasa dan Kerjasama Operasional (KSO) PT Pelaksana Jaya Mulia tahun 2015. Setelah menunggu waktu yang cukup lama, sejak seluruh unit Satuan Rumah Susun Apartemen Puri Parkview selesai dibangun, para pemilik satuan unit rumah susun atau Apartemen tidak mendapat kepastian perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, walaupun sudah tinggal bertahun-tahun tidak kunjung menandatangani Akta Jual Beli yang berimbas belum dapat memegang sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun padahal Undang-undang telah mengaturnya dalam Pasal 46 UU Rusun yang menyatakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna

[20] Rakhma Yulia Hastuty, perlindungan-hukum-terhadap-konsumen-dalam-jual-beli-rumah-susun-komersial- https://media.neliti.com/media/publications/35681-ID- Malang, 2015 hal 3-4

[21] Galih Husain Fauzi, FH Untar, Perlindungan terhadap konsumen yang tidak mendapatkan sertifikat hak milik satuan rumah susun, Untar, Jurnal hukum Adigama hal.3

bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun[22]. Para Pemilik satuan unit rumah susun merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh Developer dan Pelaku Pembangunan bahkan sudah lebih dari satu dekade. Urgensi praktis penelitian ini terletak pada Developer dan Pelaku Pembangunan belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun lebih dari satu dekade atau lebih dari sepuluh tahun. Developer dan Pelaku Pembangunan berkewajiban menyelesaikan perolehan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sehingga memberikan kepastian hak kepada konsumen sebagai pemilik.

Tanggungjawab hukum Developer telah diatur dalam UU nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) jo Pasal 51 Undang-Undang nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker). Terkait dengan tanggungjawab Developer berkaitan dengan belum terbitnya SHMSRS, Penulis telah melakukan studi lapangan dengan melakukan pendekatan secara langsung dengan Direktur PT Alam Jaya Perkasa dan KSO PT Pelaksana Jaya Mulia yang membangun Apartemen Puri Parkview dalam suatu rapat bersama, keterangan yang diperoleh dan alasan yang disampaikan bahwa terjadi penggantian Pimpinan di Kanwil Badan Pertanahan Nasional beberapa kali sehingga kebijakan berubah-ubah oleh karena itu belum dapat dilaksanakan proses pemecahan sertifikat. Kemudian Penulis mendatangi instansi-instansi terkait lainnya termasuk instansi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta untuk memperoleh penjelasan yang lebih jelas. Penulis mendatangani ke bagian Penetapan Hak dan Pendaftaran sertifikat di instansi Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (BPN Jakarta Barat) dan kemudian ke bagian Pertelaan dan bagian Pemetaan di instansi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Kanwil BPN Provinsi DKI) dan selanjutnya bersurat ke kedua instansi tersebut. Diperoleh Keterangan dari instansi Kanwil BPN Provinsi DKI bahwa berkaitan dengan Pertelaan yang diajukan oleh KSO PT Pelaksana Jaya Mulia dan PT Alam Jaya Perkasa yang membangun apartemen Puri Parkview, bahwa berdasarkan hasil penelitian dan rapat koordinasi yang telah dilaksanakan beberapa kali, hingga saat ini tanggal 22 Juli 2026 masih terdapat persyaratan dokumen yang belum dilengkapi oleh KSO PT Pelaksana Jaya Mulia dan PT Alam Jaya Perkasa yaitu kewajiban Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) berupa Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.[23] Kemudian hasil wawancara dengan bagian Pertelaan Kanwil Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta dengan Taufik bahwa terdapat kewajiban yang belum dipenuhi oleh PT KSO Pelaksana Jaya Mulia dan PT Alam Jaya Perkasa yaitu menyerahkan Fasilitas Umum (Fasum) milik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan sertifikat yang terbit di lahan Fasum adalah sertifikat Hak Guna Bangunan dan harus diturunkan ke Hak Pakai. Permasalahan lainnya adalah belum selesainya proses Pertelaan.[24] Hasil wawancara kami beberapa kali dengan Taufik bagian Pemetaan dan selanjutnya wawancara dengan pihak bagian Pertelaan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta juga Bernama Taufik diperoleh keterangan bahwa saat ini pengurusan Pertelaan dan Kewajiban Fasilitas

[22] Rizki Namira, Virnindya Kharismaningrum Andaya Putri dan Doddy Setya Darsanti Putra Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas Kehancuran Unit Apartemen

[23] Surat Kanwil BPN Provisi DKI Jakarta, tanggal 22 Juli 2026

[24] Wawancara dengan Taufik, bagian Pertelaan di Kanwil BPN Provinsi DKI, 2 September 2026

Umum oleh Developer dan Pelaku Pembangunan berkaitan dengan persyaratan SIPPT sedang berjalan pararel.

Berdasarkan penelusuran dengan metode library research secara online di Internet, maka terdapat judul penulisan yang terkait dan berhubungan dengan permasalahan pernelitian, antara lain: Tanggung Jawab Developer dalam Perolehan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan PPJB (Studi Apartement City Deli Medan)[25]. Perbandingan dengan peneliti lain yang telah melakukan riset sebelumnya bahwa terjadinya keterlambatan penyerahan sertifikat yang dilakukan oleh pihak developer (pengembang) kepada pemilik apartemen yang dalam hal ini merupakan wanprestasi yang dilakukan pihak developer kepada pembeli telah ada didalam isi perjanjian jual beli mengani penyeraan sertifikat hak milik satuan rumah susun.

Berbeda dengan penelitian Penulis saat ini, penemuan di lapangan mengenai skema hambatan *pararel* (proses penyerahan Fasum/SIPPT ke Pemprov DKI Jakarta yang mengunci kelanjutan Pertelaan di Kanwil BPN) hal ini merupakan fakta hukum normatif-praktis yang menyebabkan penerbitan sertifikat pecahan atas satuan rumah susun belum dapat terlaksana. keterlambatan pengesahan Pertelaan secara teknis-yuridis melumpuhkan proses pendaftaran tanah yang telah diatur dalam UUPA (UU No. 5/1960), dalam Pasal 19 (1) UUPA untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Lebih rinci terkait aturan teknisnya, Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta inisiatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)[26]

Dalam Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 Pasal 4 (1) Lingkup pengaturan undang-undang ini meliputi: a. pembinaan; b. perencanaan; c. pembangunan; d. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; e. pengelolaan; f. peningkatan kualitas; g. pengendalian; h. kelembagaan; i. tugas dan wewenang; j. hak dan kewajiban; k. pendanaan dan sistem pembiayaan. Dalam hal ini Developer dan Pelaku Pembangunan tidak melaksanakan kewajiban dengan baik. keterlambatan pengesahan Pertelaan secara teknis-yuridis melumpuhkan proses pendaftaran tanah karena Pertelaan merupakan hulu penentu objek hukum (objek hak) yang sah; tanpa adanya pengesahan tersebut, Kantor Pertanahan tidak memiliki dasar yuridis untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).[27]

Penelitian menunjukkan bahwa dalam praktiknya masih banyak pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (2)

---

[25] Harahap, Putri Mardiah, https://repositori.usu.ac.id

[26] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28.

[27] Charis Alif Aditya Permana, Saniya Putri Dwi Ananda, Aleyka Dwi Ramadhani, Brianita Alya Ekawati, Muhammad Adymas Hikal Fikri, Analisis Yuridis terhadap Implementasi Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun antara Das Sollen dan Das Sein, Indonesian Journal of Law and Justice Volume: 3, Number 2, 2025, Page: 1-12

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu menyerahkan sertipikat HMSRS kepada pembeli. Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997) yang menyatakan bahwa: "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada.[28] Meskipun secara normatif sistem hukum Indonesia telah menyediakan landasan hukum yang kuat melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala administratif, teknis, dan regulatif yang menghambat pelaksanaan pendaftaran HMSRS secara efektif.[29]

Menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu: "Pendaftaran tanah bertujuan: a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Norma hukum yang mengatur hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara organ pemerintah dengan warga negara di bidang publik adalah Hukum Administrasi. Atas dasar norma hukum ini, diarahkan agar organ pemerintah (*bestuursorgaan)* dapat menjalankan tugas dan kewenangannya dengan baik dan warga negara memperoleh hak-haknya secara wajar. Namun sisi lain dari intensitas hubungan antara pemerintah dengan warga negara yang sedemikian luas dan beragam serta mencakup hampir semua aspek kehidupan warga negara tersebut adalah kemungkinan terjadinya benturan kepentingan juga semakin terbuka. Pelanggaran norma Hukum Administrasi acapkali tak terhindarkan.[30] Secara hukum administrasi negara, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak boleh menunda pemecahan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) milik konsumen individual akibat belum terlaksananya kewajiban Fasilitas Umum (Fasum) antara Pengembang dan Pemda dan dikategorikan

---

[28] Salsabila putri paramadanacta diurnal jurnal ilmu hukum kenotariatan volume 4, nomor 1, desember 2020 perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun bukan hunian (non-hunian) ditinjau berdasarkan undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun hal.27

[29] Charis Alif Aditya Permana, Saniya Putri Dwi Ananda, Aleyka Dwi Ramadhani, Brianita Alya Ekawati, Muhammad Adymas Hikal Fikr, Analisis Yuridis terhadap Implementasi Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun antara Das Sollendan Das Sein. Indonesian Journal of Law and Justice Volume: 3, Number 2, 2025.hal.1

[30] Prosiding seminar nasional hukum administrasi negara tema: "penyelesaian sengketa melalui upaya administratif dan wacana pembentukan lembaga eksekutorial di pengadilan tata usaha negara" yogyakarta, 6 september 2022

sebagai perbuatan melanggar hukum oleh badan/pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).

Berdasarkan asas-asas hukum administrasi dan perlindungan konsumen di Indonesia, alasan yuridis mengapa tindakan penundaan tersebut tidak dapat dibenarkan karena melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Kepastian Hukum**:** Konsumen yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan administrasi berhak atas kepastian kepemilikan objek yang dibelinya dan Asas Kecermatan**:** BPN tidak cermat karena mencampuradukkan kewajiban penyerahan Fasum (fasilitas umum) oleh pengembang ke Pemda dengan hak keperdataan murni konsumen individu. Undang-Undang sudah mengatur tentang asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu dalam UU RI No. 28 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas dari KKN, UU RI No. 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah, dan UU RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.[31]

3.2 Upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap developer dan pelaku pembangunan dalam perolehan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Upaya hukum terhadap developer dan pelaku pembangunan atas keterlambatan atau kegagalan penyerahan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi maupun litigasi berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PP No. 13 Tahun 2021, UU Perlindungan Konsumen, dan KUH Perdata. Pasal 105 Ayat (1) UU Rusun dengan bunyi "Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat." Bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dimaksud dalam Pasal 105 Ayat (1) UU Rusun dijelaskan dalam Pasal 105 Ayat (3) di mana pada ayat dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan ialah melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 105 Ayat (2) UU Rusun yakni: "Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa."

Developer dan pelaku Pembangunan Apartemen Puri Parkview telah lalai untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun kepada Konsumen, oleh karena itu telah wanprestasi. Dasar hukum yang digunakan dalam melakukan gugatan tersebut salah satunya adalah pelanggaran dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Barangsiapa melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut." Penyelesaian sengketa di pengadilan ini menjadi langkah terakhir karena memerlukan biaya yang tidak sedikit, juga waktu. Upaya Hukum yang ditempuh dengan melakukan gugatan Class Action dan permintaan penggantian ganti rugi berupa uang. Kepastian hukum di dalam masyarakat hanya akan tercapai apabila masyarakat hidup dalam lingkungan suatu

[31]Mhd. Fakhrurrahman Arif Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara e-ISSN: 2656-9671, p-ISSN:2685-6077 Volume 6, Edisi II (Desember 2023), www.ejournal.an-nadwah.ac.id .hal.2

negara hukum yang menjunjung tinggi supremasi hukum dalam rangka ketertiban dan keamanan warga masyarakat[32].

4. KESIMPULAN

Konsumen belum dapat menerima Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dikarenakan masih terdapat persyaratan dokumen yang belum dilengkapi oleh KSO PT Pelaksana Jaya Mulia dan PT Alam Jaya Perkasa yaitu kewajiban Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) berupa Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Secara hukum administrasi negara, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak boleh menunda pemecahan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) milik konsumen individual akibat belum terlaksananya kewajiban Fasilitas Umum (Fasum) antara Pengembang dan Pemda dan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum oleh badan/pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Aturan mengenai pengajuan pengurusan Pertelaan, Perlu dilakukan Upaya prefentif dengan memberi batas waktu atau tenggat waktu pengajuan Pertelaan setelah rumah susun selesai dibangun oleh developer dan pelaku pembangunan agar tidak berlarut-larut menunda pengajuan pertelaan untuk disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Perlu ditingkatkan pengawasan yang lebih ketat dari Pemerintah Daerah (PEMDA) dalam hal ini Dinas Perumahan dan Pemukiman Rakyat, atau Gubernur untuk Wilayah DKI Jakarta untuk kasus ini, dengan memberlakukan sanksi tegas kepada para Developer dan Pelaku Pembangunan yang melanggar aturan. Upaya Hukum yang dapat dilakukan Terhadap Developer dan Pelaku Pembangunan yang belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu dengan melakukan gugatan Class Action dan permintaan penggantian ganti rugi berupa uang. Sehingga dapat disarankan Model Pengesahan Pertelaan Bersyarat (*Conditional Pertelaan Split-Off*)" atau "Penerapan Sanksi Administrative Blocking pada Pengembang" agar keterlambatan kewajiban Fasum ke Pemda tidak menyandera hak keperdataan individual sertifikasi unit konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Alif, M. Rizal. Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda. Bandung: Nuansa Aulia, 2009.

Andasasmita, Komar. Hukum Apartemen Rumah Susun. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1986.

Hamzah, Andi. Dasar-Dasar Hukum Perumahan. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.

Murhaini, Suriansyah. Hukum Rumah Susun Eksitensi, Karakteristik, dan Pengaturan. Surabaya: LaksBang Grafika, 2015.

Sekaran, Uma. Metode Penelitian untuk Bisnis. Jakarta: Salemba Empat, 2017.

Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers, 1986.

[32] Mutia kirana aprilia58 analisa problematika yuridis yang menghambat kepastian hukum bagi kepemilikan para pembeli satuan rumah susun komersial, notary journal volume 6, no. 1, april 2026

Jurnal

Nafisatur, M. "Metode Pengumpulan Data Penelitian." Metode Pengumpulan Data Penelitian 3, no. 5 (2024): 5423-5443.

Aditya Permana, Charis Alif, Saniya Putri Dwi Ananda, Aleyka Dwi Ramadhani, Brianita Alya Ekawati, and Muhammad Adymas Hikal Fikri. "Analisis Yuridis terhadap Implementasi Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun antara Das Sollen dan Das Sein." Indonesian Journal of Law and Justice 3, no. 2 (2025): 1-12.

Arif, Mhd. Fakhrurrahman. "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik." Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara 6, no. 2 (2023): 55-62.

Fauzi, Galih Husain, and Ermanto Fahamsyah. "Perlindungan Terhadap Konsumen Yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun." Jurnal Hukum Adigama 1, no. 2 (2018): 1-17.

Harahap, Putri Mardiah, Budiman Ginting, Rosnidar Sembiring, and Suprayitno. "Tanggung Jawab Developer dalam Perolehan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan PPJB (Studi Apartement City Deli Medan)." Jurnal Normatif 2, no. 2 (2022): 154-161.

Hastuty, Rakhma Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun." Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya (2015): 1-15.

Marbun, Liza Dameria, Budiman Ginting, and Detania Sukarja. "Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia." Recht Studiosum Law Review 2, no. 2 (2023): 219-236.

Namira, Rizki, Virnindya Kharismaningrum Andaya Putri, and Doddy Setya Darsanti Putra. "Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Atas Kehancuran Unit Apartemen." Jurnal Hukum Lex Generalis 6, no. 9 (2025): 1-14.

Paramadanacta, Salsabila Putri. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian (Non-Hunian) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun." Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 4, no. 1 (2020): 27-40.

Priyatiningsih, Katharina. "Pengaruh Strategis Bisnis dan Kinerja Keuangan (Studi Kasus pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia)." Jurnal Politik Negeri Bandung (POLBAN) 10, no. 1 (2019): 733-745.

Purbandari. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit." Lex Jurnalica 10, no. 3 (2013): 189-204.

Subekti. "Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen." Jurnal Ilmiah Magister Hukum 1, no. 1 (2015): 46-61.

Dokumen lainnya

Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, tanggal 22 Juli 2026

Wawancara

Wawancara dengan Taufik Bagian Pertelaan di Kanwil BPN DKI, tanggal 2 September 2026

Website

Worldometer, Countries in the world by population (2024), https://www.worldometers.info/world-population/population-by-country/

Peraturan Perundangan

Undang-undang nomor 20 Tahun 2011

Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku