



## Universitas Kristen Indonesia Program Pascasarjana

### S U R A T T U G A S

No. 360/UKI-PPS/DIR/11.2020

Pimpinan Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia, menugaskan:

N a m a : Dr. Aartje Tehupeiory, S/H., M.H.

NIDN : 0314086404

JJA : Lektor

Untuk melaksanakan bimbingan Penulisan Tesis kepada mahasiswa Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana semester ganjil 2020/2021.

Sebagai Pembimbing I, nama mahasiswa : Sahat M. Sihombing Nim: 1902190015

Judul Tesis :

Pengaruh Harmonisasi Aturan Hukum Rumah Susun Komersial Terhadap Budaya Hukum Stakeholder Serta Dampaknya Terhadap Perlindungan Hukum Konsumen Dan Bank Studi Kasus : Rumah Susun DKI Jakarta

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UKI.

Jakarta, 3 November 2020

Direktur Program Pascasarjana UKI



**Dr. Bintang R. Symbolon, M.Si.**

Tembusan:

Kaprodi MIH



**KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

No : 01/SK. Bimbingan Tesis/PPS-UKI/Dir/03.2020

**tentang**

**Perubahan Personalia Dosen Pembimbing Tesis  
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta**

Atas kasih dan rahmat Tuhan Yang Maha Esa,

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka memenuhi beban studi dalam penyelenggaraan program studi pada Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta disyaratkan penulisan Tesis sebagai tugas akhir;
  - b. bahwa mahasiswa peserta Program Magister Ilmu Hukum yang telah memenuhi syarat menyelesaikan Tesis, sudah saatnya untuk mendapat Tim Pembimbing Tesis;
  - c. bahwa untuk Pembimbing Tesis tersebut perlu ditunjuk Tim Penguji yang memiliki kewenangan dan kemampuan akademik;
  - d. bahwa oleh adanya permasalahan dalam proses Pembimbing Tesis yang sebelumnya sudah ditunjuk, maka perlu dilakukan perubahan Tim Pembimbing Tesis bagi mahasiswa yang namanya tertera pada lampiran Keputusan ini.

- Mengingat** :
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
  2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
  3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
  4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
  5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan;
  6. Keputusan Rektor No.UN/50/SK.REK.08.2014 tentang Pengangkatan Direktur PPS-UKI.

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** :
- Pertama** : Mengangkat mereka yang namanya tercantum dalam lampiran keputusan ini sebagai Tim Pembimbing Tesis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta;
- Kedua** : Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku di UKI;

**Ketiga** : Apabila dikemudian hari terdapat kesalahan dan/atau kekeliruan, maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya.



Dr. Bintang R. Simbolon, S.Si., M.Si

Tembusan:

1. Para Dosen Penguji;
2. Wakil Rektor Non Akademik;
3. Kaprodi MIH-UKI;
4. Peringgal.

Lampiran :

Nomor : 01/SK. Bimbingan Tesis/PPS-UKI/Dir/03.2020

Tanggal : 16 Maret 2020

DOSEN PEMBIMBING TESIS MIH Genap 2019/2020

No.	Nama Mahasiswa	Judul Tesis	Dosen Pembimbing
1	Mindo Simamora 1602190037	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemakaian tanah Tanpa Izin Yang Berhak Di Propinsi DKI Jakarta	1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H,MH (P.1) 2. Dr. Maruarar Siahaan S.H. (P.2)



Rektor,

Dr. Bintang R. Simbolon, S.Si.,M.Si



**KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**Nomor : 04a/DIR/PPS-UKI/SK.Bimb.Tesis/01.2018**

**tentang**

Dosen Pembimbing Thesis  
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Atas kasih dan rahmat Tuhan Yang Maha Esa

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka memenuhi beban studi dalam penyelenggaraan program studi pada Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta disyaratkan penulisan thesis sebagai tugas akhir;
- b. bahwa mahasiswa peserta Program Magister Ilmu Hukum yang telah memenuhi syarat untuk menulis thesis, perlu untuk mendapat Tim Pembimbing Thesis;
- c. bahwa untuk bimbingan menulis thesis tersebut perlu ditunjuk TIM Pembimbing yang memiliki kewenangan dan kemampuan akademik.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standart Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan;
6. Keputusan Rektor No.UN/50/SK.REK.08.2014 tentang Pengangkatan Direktur PPS-UKI
- Memperhatikan** : Rapat Pimpinan Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia tanggal 10 Januari 2018

**MEMUTUSKAN**

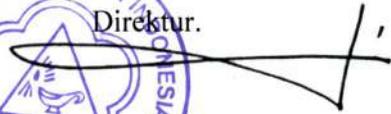
- Menetapkan** :  
**Pertama** : Mengangkat **Dr. Aartje Tehupeior, S.H.,M.H** sebagai Dosen Pembimbing Utama Thesis pada semester ganjil 2018/2019 di

Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta

- Kedua : Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku di UKI
- Ketiga : Apabila dikemudian hari terdapat kesalahan dan/atau kekeliruan, maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya

Ditetapkan di Jakarta  
Pada Tanggal 12 Januari 2018

Direktur.



Dr. Tarsicius Sunaryo, MA., Ph.D



Tembusan :

1. Wakil Rektor Non Akademik;
2. Kaprodi MIH-UKI
3. Dosen yang bersangkutan
4. Peringgal

Lampiran : No. 02a/DIR/PPS-UKI/SK.Bimb.Tesis/01.2018

Tanggal : 12 Januari 2018

No	Judul Thesis	Nama Mahasiswa	Dosen Pembimbing
1	Buangan Air Limbah Mengandung Bahan Berbahaya Beracun (Mercury) di Wilayah Pertambangan Rakyat Desa Tatelu Kecamatan Diembe Kabupaten Minahasa Utara	Kevin William Lotulung, S.H	1. Dr. Aartje Tehupeior, S.H.,M.H 2. Dr. Dahniswara K. Harjono, S.H.,M.H.,MBA

Jakarta, 12 Januari 2018

Direktur,



Dr. Parsicus Sunaryo, MA.,Ph.D



**KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**Nomor : 01a/DIR/PPS-UKI/SK.Bimb.Tesis/01.2017**

**tentang**

Dosen Pembimbing Thesis  
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Atas kasih dan rahmat Tuhan Yang Maha Esa

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka memenuhi beban studi dalam penyelenggaraan program studi pada Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta disyaratkan penulisan thesis sebagai tugas akhir;  
b. bahwa mahasiswa peserta Program Magister Ilmu Hukum yang telah memenuhi syarat untuk menulis thesis, perlu untuk mendapat Tim Pembimbing Thesis;  
c. bahwa untuk bimbingan menulis thesis tersebut perlu ditunjuk TIM Pembimbing yang memiliki kewenangan dan kemampuan akademik.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;  
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;  
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standart Nasional Pendidikan;  
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan;  
6. Keputusan Rektor No.UN/50/SK.REK.08.2014 tentang Pengangkatan Direktur PPS-UKI
- Memperhatikan** : Rapat Pimpinan Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia tanggal 16 Januari 2017

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan  
Pertama : Mengangkat **Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H** sebagai Dosen Pembimbing Utama Thesis pada semester ganjil 2016/2017 di

Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta

- Kedua : Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku di UKI
- Ketiga : Apabila dikemudian hari terdapat kesalahan dan/atau kekeliruan, maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya

Ditetapkan di Jakarta  
Pada Tanggal 19 Januari 2017



\_\_\_\_\_  
Direktur.

Dr. Tarsicus Sunaryo, MA., Ph.D

Tembusan :

1. Wakil Rektor Non Akademik;
2. Kaprodi MIH-UKI
3. Dosen yang bersangkutan
4. Peringgal

**Lampiran : No. 01a/DIR/PPS-UKI/SK.Bimb.Tesis/01.2017**

**Tanggal : 19 Januari 2017**

No	Judul Thesis	Nama Mahasiswa	Dosen Pembimbing
1	Penerapan Konvensi New York 1958 Tentang Pengakuan Dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional Di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	Rita Yunani	1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H 2. Dr. Bernard Nainggolan, S.H.,M.H

Jakarta, 19 Januari 2017

Direktur,



I. Pasihus Sunaryo, MA.,Ph.D



**KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**Nomor : 02a/DIR/PPS-UKI/SK.Bimb.Tesis/01.2017**

**tentang**

Dosen Pembimbing Thesis  
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Atas kasih dan rahmat Tuhan Yang Maha Esa

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka memenuhi beban studi dalam penyelenggaraan program studi pada Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta disyaratkan penulisan thesis sebagai tugas akhir;  
b. bahwa mahasiswa peserta Program Magister Ilmu Hukum yang telah memenuhi syarat untuk menulis thesis, perlu untuk mendapat Tim Pembimbing Thesis;  
c. bahwa untuk bimbingan menulis thesis tersebut perlu ditunjuk TIM Pembimbing yang memiliki kewenangan dan kemampuan akademik.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;  
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;  
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standart Nasional Pendidikan;  
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan;  
6. Keputusan Rektor No.UN/50/SK.REK.08.2014 tentang Pengangkatan Direktur PPS-UKI
- Memperhatikan** : Rapat Pimpinan Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia tanggal 16 Januari 2017

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :  
Pertama : Mengangkat **Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H** sebagai Dosen Pembimbing Pendamping Thesis pada semester ganjil 2016/2017

di Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta

- Kedua : Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku di UKI
- Ketiga : Apabila dikemudian hari terdapat kesalahan dan/atau kekeliruan, maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya

Ditetapkan di Jakarta  
Pada Tanggal 19 Januari 2017

Direktur



Ir. Parsicus Sunaryo, MA., Ph.D



Tembusan :

1. Wakil Rektor Non Akademik;
2. Kaprodi MIH-UKI
3. Dosen yang bersangkutan
4. Peringgal

Lampiran : No. 02a/DIR/PPS-UKI/SK.Bimb.Tesis/01.2017

Tanggal : 19 Januari 2017

No	Judul Thesis	Nama Mahasiswa	Dosen Pembimbing
1	Analisis Hukum Perbankan Dalam Penyaluran Kredit Usaha Mikro	Syvia Hasan	1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H.,M.H.,MBA 2. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H
2	Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi	Tiopan Pandapotan Situmorang	1. Prof. Dr. Muchtar Pakpahan, S.H.,M.A 2. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H
3	Eksistensi Tanah Partikelir dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Studi Kasus Perkara Perdata No. 474/PDT.G/2015/PN.J KT. PST di Jakarta Pusata	Monang Dikson Gultom	1. Prof. Dr. Muchtar Pakpahan, S.H.,M.A 2. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H

Jakarta, 19 Januari 2017

Direktur



Dr. Patericus Sunaryo, MA.,Ph.D

**USULAN PENELITIAN PADA SEMINAR PRA TESIS  
PENGARUH HARMONISASI ATURAN HUKUM RUMAH  
SUSUN KOMERSIAL TERHADAP BUDAYA HUKUM  
STAKEHOLDER SERTA DAMPAKNYA TERHADAP  
PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN DAN BANK**

**Studi Kasus : Rumah Susun DKI Jakarta**



**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Hukum Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana  
Konsentrasi Hukum Bisnis**

**Oleh :  
Nama : Sahat M.Sihombing  
NIM : 1902190015**

**PROGRAM STUDI HUKUM MAGISTER  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA JAKARTA  
TAHUN 2020**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan

Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan 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 dimana negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia<sup>1</sup>

Sesuai Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (“UU PKP”), Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Selanjutnya petunjuk teknis UU PKP diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman (“PP PKP”) mengatur bahwa penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman adalah kegiatan pembinaan, perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan

---

<sup>1</sup> *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menimbang butir a*

kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu<sup>2</sup>.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun (rusun). Pembangunan rusun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (“UU Rusun), namun hingga kini belum menerbitkan petunjuk teknis dalam bentuk Peraturan Pemerintah. UU Rusun mengatur antara lain syarat pembangunan, pemasaran dan pemanfaatan rusun. Dalam UU rusun kegiatan pemasaran dapat dilakukan sebelum pembangunan dimulai (*pre project selling*) seperti diatur dalam pasal 42 ayat (1) serta dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Jual Beli Rumah (“Permen PUPR”). Dalam Pasal 28 UU Rusun diatur bahwa pembangunan rusun dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan (developer) memenuhi syarat yaitu status hak atas kepemilikan tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan demikian persyaratan IMB adalah wajib dipenuhi sebelum pembangunan dimulai. Persyaratan IMB juga sejalan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (“UU Gedung”) dimana pada Pasal 35 (4) diatur bahwa pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman, Pasal 1 ayat (1).

Dalam prakteknya, pembangunan rusun di DKI Jakarta dapat dilakukan sebelum memiliki IMB, hal ini sesuai dengan aturan dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta (“DKI IMB”), dalam Pasal 2 (1) diatur bahwa setiap kegiatan membangun bangunan/bangun-bangunan harus memiliki IMB, namun dalam Pasal 5 (1) diatur sebelum IMB diterbitkan Dinas/Suku Dinas dapat memberikan Izin Pendahuluan serta Pasal 5 (2) d Izin Pendahuluan Menyeluruh yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/bangun-bangunan sampai selesai. Aturan inilah yang banyak dijadikan dasar oleh para developer rusun sehingga pada prakteknya terjadi pelanggaran persyaratan teknis rusun misalnya persyaratan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Pelanggaran persyaratan teknis ini menyebabkan proses penerbitan IMB menjadi terkendala.

Dengan terjadinya praktek pemasaran dan pembangunan rusun yang belum memiliki IMB, maka developer telah melakukan pelanggaran aturan hukum UU Rusun yaitu belum memiliki IMB namun sudah melakukan kegiatan pemasaran, pembangunan dan PPJB. Sudah tentu dengan pelanggaran ini, akan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi konsumen pembeli apartment, sehingga sangat banyak sekarang developer apartment di DKI Jakarta yang wan prestasi dalam penyerahan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (“SHMSRS”) kepada para konsumen. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum pemilikan atas unit apartment yang dibeli oleh konsumen. Praktek menjual apartmen yang belum memiliki IMB dapat dikatakan bahwa developer telah melanggar ketentuan dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen (“UUPK”) yang mengatur pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundangundangan..

Konsumen umumnya ‘buta hukum’ atas proses terbitnya SHMSRS. Sehingga tidak sedikit konsumen yang belum mendapatkan SHMSRS dan sudah bertahun-tahun hanya mengantongi dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli

(PPJB). PPJB ini bukan alas hukum peralihan hak atas unit rusun atau bukan merupakan bukti kepemilikan atas unit rusun tersebut. Tidak sedikit pengaduan tentang hal ini yang sudah dilayangkan ke lembaga perlindungan konsumen, namun kepastian hukum penerbitan SHM Sarusun tidak dapat dipastikan karena developer tidak memenuhi rencana teknis pembangunan rusun.

Selain tidak terinformasi masalah status kepemilikan lahan, konsumen umumnya juga jarang mempertanyakan secara detail mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) rusun apakah sudah terbit atau belum. Ketentuan Pemda yang memperbolehkan ijin pendahuluan menyeluruh untuk menyelesaikan bangunan tidak jarang menyebabkan penyimpangan konstruksi bangunan rusun, sehingga pertelaan dan akta pemisahan rusun tidak disetujui Pemda, karena itu tidak memenuhi syarat untuk didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat guna penerbitan buku tanah serta penerbitan salinan SHM Sarusun. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun (UU Rusun), sebenarnya tidak dikenal istilah ijin pendahuluan sebelum IMB terbit, tapi IMB sebagai syarat utama yang harus dikantongi developer sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran proyek. Hal ini ditegaskan juga dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pasal 35 ayat (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan.

Proses jual beli rusun sebelum pembangunan rusun dimulai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Aturan inilah yang menjadi dasar bagi Bank untuk memberikan kredit konstruksi kepada *Developer* untuk membangun rumah susun dan melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas objek rumah susun yang dibiayai yang dibangun di atas tanah hak milik *Developer*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain dibangun di atas tanah tersebut, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah. Dengan pengikatan Hak Tanggungan Bank menjadi Kreditur yang memiliki hak yang diistimewakan (*Preference*).

Bank adalah salah satu *stakeholder* rusun dengan mendukung pembiayaan pembangunan rusun serta pembiayaan Kredit Pemilikan Apartment (KPA) unit rusun. KPA atas unit rusun diberikan kepada konsumen berdasarkan penilaian bank terhadap karakter dan kemampuan bayar konsumen serta dengan mengikat agunan rusun yang dibeli berdasarkan PPJB. Atas pemberian KPA ini, bank membuat Perjanjian Kredit dengan konsumen serta konsumen menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan PPJB yang dibuat antara developer dan konsumen. Dalam praktek pengikatan agunan KPA berdasarkan PPJB yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka bank juga sebenarnya telah melanggar UUPK Pasal 8 ayat (1).

Selain melanggar UUPK, bank dihadapkan pada ketidakpastian hukum atas pengikatan agunan KPA tersebut. Sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (“UUHT”) Pasal 15 ayat (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan dan apabila melebihi jangka waktu tersebut maka SKMHT batal demi hukum. Proses pembangunan rusun bisa bertahun-tahun sehingga selama pembangunan rusun belum selesai maka bank dihadapkan pada ketidakpastian hukum pengikatan agunan karena SKMHT sudah jatuh tempo atau harus diperpanjang setiap 3 (tiga) sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan antara developer dan konsumen.

Dengan adanya pelanggaran persyaratan rencana fungsi dan pemanfaatan, Pemerintah DKI Jakarta tidak menerbitkan IMB atau tidak menyetujui Akta Pemisahan Rusun (pertelaan). Sebagai akibatnya maka developer tidak dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk penerbitan buku tanah atas unit rusun sehingga SHMSRS tidak dapat diterbitkan. Hal inilah yang saat ini terjadi atas banyak rusun yang sudah dibangun di DKI Jakarta. Konsumen sudah bertahun-tahun tidak memiliki kepastian kapan akan memperoleh SHMSRS dari developer. Hal ini menyebabkan timbulnya sengketa antara konsumen dengan developer dan ada konsumen yang mengajukan gugatan

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan kepailitan atas developer tersebut.

Selain tidak terbukanya informasi tentang IMB, persoalan SHM Sarusun diawali dari pemasaran awal (*pre project selling*) dilakukan, dimana umumnya konsumen tidak terinformasi status kepemilikan lahan apakah hak milik developer atau HGB atas Hak Pengelolaan (HPL), dimana HPL ini adalah milik instansi pemerintah. SHM Sarusun berupa HGB atas Hak Milik *Developer* berbeda dengan SHM Sarusun berupa HGB atas HPL. SHM Sarusun berupa HGB atas HPL memiliki jangka waktu terbatas dan pada saat jatuh tempo, belum tentu dapat ijin perpanjangan HGB dari instansi pemerintah pemegang HPL, kasus seperti ini sudah sering menjadi penyebab munculnya sengketa konsumen dan developer.

Sebagai salah satu contoh kasus gugatan PKPU developer dari penghuni apartemen Green Pramuka yang dibangun di atas tanah HPL milik instansi pemerintah. Sengketa ini berakhir dengan penetapan perdamaian antara konsumen dengan PT. Duta Paramindo Sejahtera (PT DPS), selaku developer Apartment Green Pramuka. Penyebab gugatan adalah hingga saat ini konsumen belum dapat menerima bukti kepemilikan SHMSRS unit apartemen yang mereka beli.<sup>3</sup> Rencana Perdamaian dan Berita Acara Rapat Pembahasan Rencana Perdamaian dan Pemungutan Suara Rencana Perdamaian tertanggal 12 Agustus 2020. Pada Rabu 19 Agustus 2020, Pengadilan Niaga menetapkan bahwa PKPU atas PT.DPS demi hukum berakhir pada saat putusan pengesahaan atas perdamaian ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Kasus Pengembang Green Pramuka hanyalah salah satu contoh developer rusun yang terancam pailit. Kasus gugatan atas pengembang besar PT.DPS hanya diajukan oleh dua konsumen padahal pihak PT. DPS secara keuangan tidak dalam keadaan *insolvensi*. Hal ini lah yang menjadi permasalahan utama yang akan dikaji terkait pelanggaran aturan perijinan rusun yang berakhir pada sengketa konsumen dan developer. Pada saat PKPU dan ketika keputusan pailit diucapkan sebenarnya seluruh Kreditor yang membiayai Apartment Green Pramuka dihadapkan pada

---

<sup>3</sup> <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/09/23031221/penghuni-green-pramuka-tak-bisa-punya-shm-sebelum-pembangunan-rampung>.

ketidakpastian hukum. Bank BTN sebagai pemegang Hak Tanggungan menjadi Kreditor Separatis tetap akan menghadapi ketidakpastian atas pengembalian utang yang telah dikucurkan kepada developer yang jumlahnya ratusan miliar serta pemberian KPA yang jumlahnya juga ratusan miliar rupiah.

Mudahnya kepailitan korporasi yang masih *solvent* dan *viable* (prospektif) di PN ada hubungannya dengan konsep dan prinsip hukum yang diterapkan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU KPKPU”). Hukum kepailitan bukan lagi merupakan penerapan prinsip *commercial exit from financial distress* tetapi merupakan alat yang dapat memusnahkan perusahaan-perusahaan yang *solvent*. UU KPKPU yang menerapkan konsep likuidasi yang dibangun berdasarkan teori *Jackson 's creditor bargain*, bahkan melebihi konsep likuidasi ini, dengan menghilangkan syarat *insolvent* didalamnya. Untuk melunasi utang-utangnya aset-aset perseroan harus dilikuidasi. Sekarang konsep ini di negara lain sudah mulai ditinggalkan, yang diterapkan adalah konsep *corporate rescue*. Konsep ini dianut aturan hukum kepailitan ini sebagai asas kelangsungan usaha, tetapi tidak diimplemenasikan penerapan dalam pasal-pasal nya UU KPKPU, padahal asas inilah yang merupakan *corporate rescue* yang menjadi *key concept* dalam kepailitan korporasi di negara-negara maju saat ini. <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Asra,S.H, M.H, Disertasi, ‘ *Corporate Rescue : Key Concept Dalam Kepailitan Korporasi*’, Program Doktor Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2015,hal.1-2.

*Corporate rescue: key concept dalam kepailitan korporasi adalah suatu teori hukum yang mengajarkan bahwa terhadap korporasi yang pailit tidak boleh dilikuidasi tetapi harus diberi kesempatan untuk melanjutkan bisnisnya. Likuidasi dan corporate rescue adalah dua konsep yang diterapkan dalam kepailitan korporasi, yang masih termasuk ke dalam rezim hukum kepailitan. Contohnya, kedua konsep tersebut terdapat dalam Pasal 7 dan Pasal 11 US Bankruptcy law. Pasal 11 mengatur tentang corporate rescue (yang disebut reorganisasi). sedangkan Pasal 7 mengatur tentang kepailitan yang mengacu kepada likuidasi perusahaan. Konsep likuidasi hanya mengutamakan perlindungan kreditor/investor, sedangkan corporate rescue juga melindungi kepentingan kreditor dengan cara lain, yaitu memberikan kesempatan kepada perusahaan pailit untuk melanjutkan bisnisnya dengan harapan di kemudian hari akan diperoleh asset recovery yang*

Developer PT.Graha Permata Propertindo (“GPP”) adalah salah satu contoh yang melakukan pembangunan rusun Seibu menyimpang dengan rencana fungsi dan pemanfaatan sesuai aturan Pasal 29 UU Rusun. Sesuai IMB, peruntukan gedung adalah untuk wisma namun pada prakteknya dijual sebagai rusun komersial. Pembangunan mulai dilakukan sejak tahun 2007 dan saat ini kondisi gedung sudah selesai namun Pemda DKI Jakarta tidak menyetujui Akta Pemisahan Rusun dan SLF nya sehingga developer tidak memenuhi syarat untuk permohonan penerbitan SHMSRS. Akibatnya hingga tahun 2020 SHMSRS dan SLF tidak terbit dan seluruh konsumen yang telah membeli unit rusun sebanyak 120 unit tidak memiliki kepastian hukum mengenai status kepemilikan rusun. Terdapat 62 konsumen yang membeli secara tunai dan 58 konsumen yang membeli unit rusun Seibu secara KPA dari Bank BTN dimana 9 debitur sudah melunasi KPA nya, 2 (dua) konsumen masih mengangsur dengan lancar sedangkan 47 debitur sisanya tidak bersedia melanjutkan angsuran KPA sampai ada kejelasan kapan SHMSRS akan terbit.

Pada tahun 2012, satu konsumen pembeli unit rusun Seibu yang kecewa dengan ketidakjelasan penyelesaian SHMSRS, mengajukan gugatan pailit GPP kepada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan berdasarkan Penetapan Nomor 10/Pailit/2012/PN.Niaga Jkt.pst developer GPP ditetapkan pailit. Atas penetapan pailit, Bank BTN sebagai Kreditor pemegang Hak Tanggungan melakukan kasasi kepada Mahkamah Agung (MA) dan berdasarkan Putusan MA Nomor 331/Pdt.Sus/2012 membatalkan penetapan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, sehingga developer GPP hingga saat ini dalam kondisi tidak pailit namun tidak membayar kewajibannya kepada Bank BTN sehingga status pinjamannya untuk membangun rusun Seibu menjadi kredit macet. Karena itu Bank BTN mengalami

---

*lebih baik dari pada melikuidasi aset-aset perusahaan. Konsep ini disamping dapat melindungi kreditor juga dapat melindungi kepentingan umum, seperti perlindungan kepentingan tenaga kerja dan kepentingan ekonomis suatu negara karena perusahaan-pemsaahan adalah merupakan aset perekonomian suatu negara.*

kerugian dari 2 (sisi) yaitu kredit macet sebagai Kreditor Separatis (pemegang Hak Tanggungan) dan kredit macet KPA (sebagai Kreditor Kongkuren).

Keputusan pailit developer tidak memberikan solusi atas penyelesaian SHMSR yang menjadi penyebab munculnya gugatan tersebut. Bahkan konsumen menghadapi ketidakpastian hukum atas bukti kepemilikan apartmen dan bank menghadapi potensi kerugian finansial yang sangat besar karena macetnya kredit yang dikucurkan kepada developer serta konsumen menunggak angsuran KPA nya, Selain tidak menerima pendapatan angsuran, Bank BTN juga mengalami beban peningkatan ratio *non performing loan* (NPL) debitor developer rusun serta peningkatan biaya Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Kredit (CKPN) dimana hal ini mengancam kinerja Bank BTN dimana peningkatan NPL akan berpotensi kepada turunnya kepercayaan investor pemegang saham Bank BTN.

Praktek-praktek kepailitan dan PKPU yang diperkirakan banyak terjadi ke depan sebagai dampak Pandemi Covid-19, secara jelas mengancam kelangsungan usaha bank dimana bank sebagai lembaga yang berperan sentral sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pada saat PKPU dan Kepailitan diucapkan, Bank bisa sebagai Kreditor Separatis karena pemegang Hak Tanggungan, sekaligus sebagai sebagai Kreditor Kongkuren karena memberikan KPA.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas yang menjadi permasalahan utama dalam penelitian ini adalah terdapatnya kelemahan harmonisasi aturan hukum rusun yaitu antara undang-undang, peraturan Menteri dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta dan pada faktanya terjadi pelanggaran rencana fungsi dan pemanfaatan rusun serta menyebabkan tidak terbirnya SHMSRS serta konsumen tidak dapat menerima SHMSRS atas rusun yang dibelinya dan bahkan menggugat pailit developer serta menimbulkan kredit macet bagi Bank

BTN yang membiayai kredit pembangunan rusun maupun KPA bagi konsumen yang membeli secara cicilan dari Bank BTN.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Terdapat kelamahan harmonisasi aturan hukum rusun dalam UU Rusun dengan aturan hukum di bawahnya menyebabkan banyaknya praktek pelanggaran hukum para *stakeholder* terkait rumah susun. Pelanggaran hukum pembangunan ,penjualan dan PPJB rusun menyebabkan ketidakpastian proses penerbitan SHMSRS dan hal ini menjadi salah satu pemicu gugatan kepailitan konsumen atas *developer* rusun. Status PKPU dan putusan pailit atas *developer* menyebabkan ketidak pastian hukum konsumen dan kerugian bank dalam bentuk kredit macet. Berdasarkan hal-hal tersebut maka masalah penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pengaruh lemahnya harmonisasi aturan hukum rusun terhadap budaya pelanggaran hukum *stakeholder* (developer, konsumen, bank) rumah susun ?
- 2) Bagaimana dampak pelanggaran hukum hukum *stakeholder* kepada perlindungan hukum konsumen dan bank *rescue* ?

## **1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud penelitian adalah sebagai berikut :

- 1) Menguji dan menjelaskan pengaruh harmonisasi aturan hukum rumah susun terhadap budaya pelanggaran hukum *stakeholder* (developer, konsumen dan bank) rusun.

- 2) Menguji dan menjelaskan dampak pelanggaran hukum stakeholder kepada perlindungan hukum konsumen dan bank *rescue*

Tujuan penelitian adalah :

### **Teoritis**

Manfaat dari penelitian adalah pengembangan ilmu, khususnya melakukan perbaikan konsep/model yang implementatif, melalui:

- 1) Menguji dan membuktikan secara empiris konsep Penelitian Toersina (2017), Pariadi (2018), Nugrahaningsih & Erlinawati (2017), Poernomo (2019) dan Saftri (2020) tentang pengaruh Harmonisasi Undang-Undang terhadap Perilaku Konsumen.
- 2) Menguji dan membuktikan secara empiris konsep Penelitian Muryati et al. (2015), Kurniawan (2015), Tektona & Roziqin (2020), Agca (2013) dan Abas (2018) tentang pengaruh Harmonisasi Undang-Undang terhadap *Bank Rescue*.
- 3) Menguji dan membuktikan secara empiris konsep Penelitian Slamet (2004), Boodman (1991), Polach (1959), Leung (1986) dan Felsenstein & Ashbel (2010) tentang pengaruh Harmonisasi Undang-Undang terhadap Perilaku Pengembang.
- 4) Menguji dan membuktikan secara empiris konsep Penelitian Saputri et al. (2019) dan Mansyur & Salim (2016) tentang pengaruh Perilaku Konsumen terhadap *Bank Rescue*.
- 5) Menguji dan membuktikan secara empiris konsep Penelitian Constantin-Bogdan (2013), Berrak & Neven (2009), Dam & Koetter (2011) dan

Lidiyawati (2015) tentang pengaruh Perilaku Pengembang terhadap *Bank Rescue*.

## **Praktis**

### **1) Bagi pemerintah**

Memberikan masukan kepada pemerintah dalam rangka merumuskan Peraturan Pemerintah tentang rumah rusun

### **2) Bagi Bank**

Memberikan masukan dan penjelasan terperinci kepada manajemen Bank, dalam rangka merumuskan dan menetapkan strategi kebijakan pengembangan *Bank Rescue* di masa yang akan datang. Secara spesifik memberikan informasi dan penjelasan kepada manajemen Bank tentang berbagai hal yang dapat dilakukan dalam rangka memperbaiki kinerja Pelaku Pengembang, termasuk didalamnya bagaimana sistem *Bank Rescue* menjadi model bisnis baru dalam rangka perluasan antisipasi kepailitan sehingga profitabilitas Bank selalu terjaga di rasio yang telah ditetapkan;

### **3) Bagi Pengembang**

Memberikan informasi dan masukan kepada para Pengembang tentang berbagai hal yang dapat dikerjakan dalam hal pembangunan rumah susun, pemasaran rumah susun untuk memperbaiki performa. Memberikan informasi dan penjelasan terperinci faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap antisipasi kepailitan dan *Bank Rescue*;

### **4) Bagi Konsumen**

Memberikan informasi dan penjelasan yang terperinci kepada konsumen tentang peran dan fungsi konsumen dalam meneliti dan memahami isi perjanjian jual beli sehingga konsumen tidak dirugikan dalam pembelian rumah rusun dan memberikan pemahaman kepada konsumen hal apa saja yang perlu diperhatikan dalam pembelian rusun.

#### **1.4. Kerangka Teoritis dan Konsep**

##### **1.4.1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Sistem Hukum Lawrence Meir Friedman. Menurut Lawrence Meir Friedman berhasil atau tidaknya penegakan hukum tergantung pada Substansi Hukum, Struktur/pranata Hukum dan Budaya Hukum.

Substansi hukum juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *Civil Law* atau sistem Eropah Kontinental (meski sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut *Common Law System* atau *Anglo Saxon*) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia. Salah satu pengaruhnya adalah adanya asas Legalitas dalam KUHP. Dalam Pasal 1 KUHP ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat di hukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya”. Sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam

peraturan perundang-undangan. Terkait dengan UU Rusun dan tidak adanya peraturan teknis dalam bentuk PP, maka substansi hukum peraturan yang di bawahnya seperti Peraturan Kepala BPN No 2 Tahun 1989 dan No 4 Tahun 1989 masih mengacu kepada PP Nomor 4 Tahun 1988 yang masih mengacu kepada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rusun yang sudah digantikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun. Perbedaan aturan dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 dengan UU Rusun tentang keharusan adanya persyaratan IMB sebelum pembangunan rusun dimulai perlu diteliti dampaknya terhadap budaya stakeholder rusun.

Teori Lawrence Meir Friedman yang kedua yaitu Struktur Hukum/Pranata Hukum. Dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 meliputi mulai dari Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Kewenangan Lembaga penegak hukum dijamin undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Pengenaan sanksi pelanggaran rencana fungsi dan pemanfaatan rusun di DKI Jakarta diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 128 Tahun 2012 Tentang Sanksi Pelanggaran Bangunan Gedung. Peraturan ini mengacu kepada Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

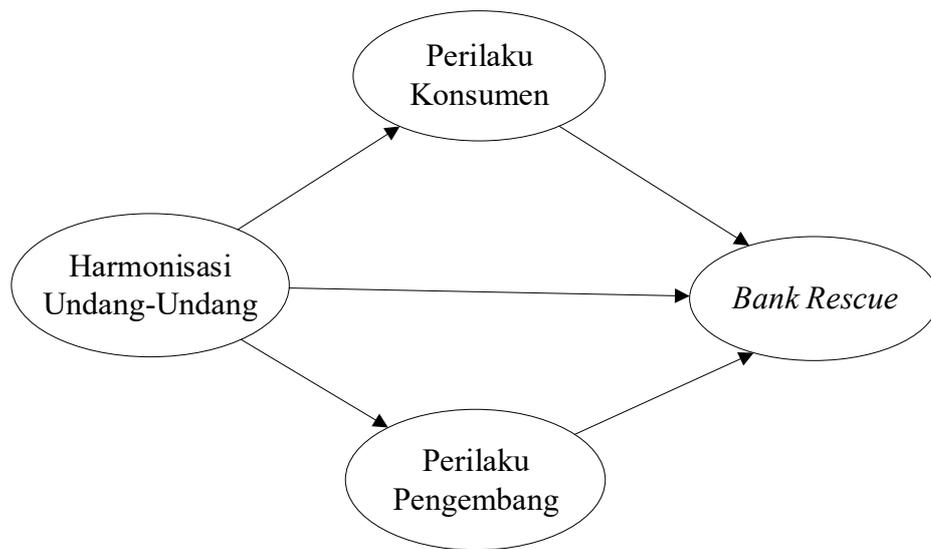
Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independent. Sesuai Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 128 Tahun 2012 yang melakukan pengawasan pembangunan rusun adalah Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban (Suku Dinas P2B) dengan Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS). Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan rusun di DKI Jakarta bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum

Suku Dinas P2B yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum PPNS mengakibatkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya proses rekrutmen yang tidak transparan, lemahnya pemahaman agama. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peranan penting dalam memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah. Demikian juga, apabila peraturannya buruk sedangkan kualitas penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka.

Budaya hukum menurut Lawrence Meir Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum pembangunan rusun erat kaitannya dengan kesadaran hukum developer, konsumen dan bank serta aparat pengawas P2B. Semakin tinggi kesadaran hukum stakeholder rusun maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini dalam pembangunan rusun. Secara sederhana tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

#### **1.4.2.Kerangka Konsep**

Kerangka konsep penelitian adalah sebagai berikut :



### Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah suatu atribut, sifat atau nilai dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2002). Variabel pada penelitian ini diklasifikasikan berdasarkan variabel eksogen dan endogen. Variabel eksogen dikenal sebagai *source variables* yang tidak diprediksi oleh variabel lain dalam model. Sedangkan variabel endogen adalah variabel yang diprediksi oleh satu atau beberapa variabel (Ferdinand, 2002).

Pada penelitian ini terdapat 4 variabel, di mana ada 1 variabel eksogen dan 3 variabel endogen.

- 1) Variabel eksogen
  - a. Variabel Independen  
Harmonisasi Undang-Undang (X1)
- 2) Variabel endogen
  - a. Variabel Mediasi : perilaku pengembang (Y1)
  - b. Variable Mediasi : perilaku konsumen (Y2)
  - c. Variabel Dependenden : *Bank Rescue* (Y4)

## **1.5. Metoda Penelitian**

### **Tipe penelitian**

Penelitian terhadap permasalahan harmonisasi aturan hukum rumah susun dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Metode ini dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah data sekunder, berupa Peraturan Perundang-undangan atau dokumen hukum lainnya, dan hasil penelitian, pengkajian, serta referensi lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diidentifikasi. Metode yuridis normatif ini dilengkapi dengan diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengan *stakeholder* untuk mempertajam kajian dan analisis.

Dalam rangka memecahkan masalah dalam penelitian ini diperlukan suatu pendekatan penelitian. Penelitian dalam naskah akademik ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan terkait dengan rumah susun, kepailitan, perlindungan konsumen dan perbankan. Dalam kaitan ini dilakukan kajian terhadap praktek mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang *developer* rusun.

### **Jenis Data dan Cara Perolehannya**

#### **a. Penelitian Kepustakaan**

Pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan dilakukan dengan menggunakan studi dokumen, yang sumber datanya diperoleh dari:

- 1) Bahan hukum primer: Bahan-bahan hukum yang mengikat berupa Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945, peraturan perundang-undangan, serta dokumen hukum lainnya. Peraturan perundang-undangan yang dikaji secara hierarkis sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman
- b. Undang-undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- d. Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang beserta peraturan perundang- undangan pelaksanaannya
- e. Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- f. Peraturan No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- g. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- h. Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- i. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung
- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan
- k. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/ 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
- m. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- n. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta
- o. Peraturan Gub DKI No.85 /2006 Tentang Pelayanan Penertiban Perizinan Bangunan

- 2) Bahan sekunder berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer
- 3) Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang seperti kamus hukum dan bahan lain di luar bidang hukum yang dipergunakan untuk melengkapi data penelitian.

## **b. Penelitian Lapangan**

Untuk menunjang akurasi data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dilakukan penelitian empiris guna memperoleh info langsung dari sumbernya (data primer). Informasi diperoleh melalui *focus group discussion* (FGD) secara terstruktur dengan narasumber yang berkompeten dan representatif.

Pengolahan data dalam naskah ini dilakukan secara kualitatif dan analisis hasil survey lapangan. Bahan-bahan hukum tertulis yang telah terkumpul diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan yang telah diidentifikasi, kemudian dilakukan *content analysis* secara sistematis terhadap dokumen bahan hukum dan dikomparasikan dengan informasi narasumber, sehingga dapat menjawab permasalahan yang diajukan. Berdasarkan kedalaman permasalahannya, penelitian dibagi menjadi 3 yaitu penelitian eksploratori (*exploratory research*), penelitian deskriptif (*descriptive research*) dan penelitian eksplanatori (*explanatory research*) (Solimun *et al.*, 2017).

Sesuai dengan tujuannya, maka penelitian ini bermaksud untuk *explanatory*, yaitu menjelaskan pengaruh kausal antara variabel-variabel, maka dalam upaya menjelaskan tersebut dilakukan pemodelan, yaitu pemodelan statistika jenis pemodelan persamaan struktural. Penelitian ini menggunakan pendekatan *positives* (kuantitatif). Penelitian kuantitatif menggunakan proses berfikir deduktif dalam merumuskan hipotesis penelitian. Penelitian ini dirancang untuk menjawab

permasalahan yang telah dirumuskan, sekaligus untuk mencapai tujuan penelitian dengan melibatkan pengujian hipotesis untuk mengetahui pengaruh antara variabel-variabel penelitian. Pengujian hipotesis secara empiris dimaksudkan untuk melakukan verifikasi terhadap teori atau konsep yang digunakan sebagai dasar di dalam merumuskan hipotesis. Sehingga penelitian ini juga disebut dengan penelitian konfirmatori. Pendekatan kuantitatif di dalam penelitian ini menggunakan metode survei, yaitu mengambil sampel dari populasi. Variabel pada penelitian ini merupakan variabel laten, diukur menggunakan instrumen penelitian berupa kuesioner. Pelaksanaan survey dilakukan dengan cara memberikan kuesioner kepada responden. Analisis data dilakukan menggunakan metode statistika, yaitu *structural equation modelling* (SEM).

### **Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian akan dilaksanakan pada developer Bank BTN yang membangun rusun di DKI Jakarta. Pengumpulan data dilakukan pada bulan Oktober tahun 2020. Responden dipilih sehingga dinilai sudah memahami secara benar tentang variable harmonisasi aturan hukum, perilaku *stakeholder* rumah susun dan *Bank Rescue*.

### **Populasi dan Sampel Penelitian**

#### **Unit Analisis**

Unit analisis menurut Arikunto (2010) adalah satuan tertentu yang diperhitungkan sebagai subjek penelitian. Dalam pengertian yang lain, unit analisis diartikan sebagai sesuatu yang berkaitan dengan fokus/komponen yang diteliti. Unit analisis ini dilakukan oleh peneliti agar validitas dan reliabilitas penelitian dapat terjaga. Penelitian ini menggunakan unit analisis individu, dalam hal ini adalah karyawan atau pegawai pada Bank. BTN yang dinilai memahami masalah pembiayaan rumah susun, sengketa konsumen dan kepaillitan pengembang.

#### **Populasi Penelitian**

Populasi dalam penelitian menurut Sekaran (2003) didefinisikan sebagai: “*the entry group of people, event or things of interest that researcher wishes to investigate.*”

Populasi adalah keseluruhan kelompok dari orang-orang, peristiwa atau barang-barang yang diminati oleh peneliti untuk diteliti (Naresh, 1996). Populasi merupakan seluruh kumpulan elemen yang dapat digunakan untuk membuat beberapa kesimpulan. Populasi penelitian ini adalah seluruh pegawai bank yang pernah membeli apartment dan pegawai yang bekerja pada bagian pemberian kredit, hukum, penyelesaian kredit.

### **Sampel Penelitian**

Sampel penelitian menggunakan *Non-probability Sampling* merupakan Teknik pengambilan sampel tidak dipilih secara acak. Unsur populasi yang terpilih menjadi sampel bisa disebabkan karena kebetulan atau karena factor lain yang sebelumnya sudah direncanakan oleh peneliti. *Non-Probability Sampling* yang digunakan adalah Purposive Sampling (sampel pertimbangan) merupakan satuan sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu dengan tujuan untuk memperoleh satuan sampel yang memiliki karakteristik yang dikehendaki. Teknik ini digunakan apabila hanya ada sedikit orang yang mempunyai keahlian (expertise) di bidang yang sedang diteliti.

## **1.6.Sistematika Penulisan**

### **Bab I : PENDAHULUAN**

Menjelaskan tentang latar belakang permasalahan dan maksud dan tujuan penelitian ini, kerangka teoritis dan konsep penelitian ini. Dalam bab ini juga diuraikan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini.

### **Bab II : TINJAUAN PUSTAKA**

1.1.Kerangka Teoritis

1.2.Kerangka Konsep

### **Bab III : HASIL PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan hasil penelitian tentang pengaruh harmonisasi aturan hukum rusun terhadap budaya atau perilaku stakeholder yaitu developer, konsumen dan bank.

#### **Bab IV : HASIL PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan hasil penelitian tentang dampak budaya hukum stakeholder kepada perlindungan hukum konsumen dan kelangsungan usaha bank dalam pembiayaan rusun (*Bank Rescue*).

#### **Bab V : PENUTUP**

##### **5.1. Kesimpulan**

##### **5.2. Saran**

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Agca, S. H. C. (2013). Harmonisasi Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan dengan Pasal 56 dan Pasal 59 Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terkait Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan yang Melekat pada Benda Jaminan. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1(8).
- AZ Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, (Jakarta : PT. Daya Widya, 2000) Erman Rajagukguk, dkk, Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: CV. Mandar Maju, 2000
- Blau, B. M., Brough, T. J., & Thomas, D. W. (2013). Corporate lobbying, political connections, and the bailout of banks. *Journal of Banking & Finance*, 37(8), 3007-3017.
- Boodman, M. (1991). The myth of harmonization of laws. *The American Journal of Comparative Law*, 39(4), 699-724.
- Büyükkarabacak, B., & Valev, N. T. (2010). The role of household and business credit in banking crises. *Journal of Banking & Finance*, 34(6), 1247-1256.
- Constantin-Bogdan, V. (2013). The Credit Relationship Between Banks And Companies And Its Effects On The Real Economy. *Management Strategies Journal*, 21(3), 105-112.
- Dam, L., & Koetter, M. (2011). Bank bailouts, interventions, and moral hazard.
- Erwin Kallo, Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun Kondominium, Apartemen dan Rusunami, Minerva Athene Pressindo, Jakarta: Tahun 2009
- Erlinawati, M., & Nugrahaningsih, W. (2017). Implementasi Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terhadap Bisnis Online. *Serambi Hukum*, 11(01), 27-40.
- Felsenstein, D., & Ashbel, E. (2010). Simultaneous modeling of developer behavior and land prices in UrbanSim. *Journal of Transport and Land Use*, 3(2), 107-127.

- FIRDY FIRMANSYAH, A. R. I. E. F. (2019). Pengaruh Pengetahuan Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Menjadi Nasabah Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, 2(3).
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit Dalam Praktik dan Teori*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010.
- Hartini, Rahayu. *Penyelesaian Sengketa Kepailitan di Indonesia: Dualisme Kewenangan Pengadilan Niaga dan Lembaga arbitrase*. Jakarta : Kencana, 2009.
- Iskandar, I., & Mulyati, S. (2019). Perilaku Kewirausahaan Mahasiswa (Survey terhadap Mahasiswa Wirausaha pada Universitas Kuningan). *Equilibrium: Jurnal Penelitian Pendidikan dan Ekonomi*, 15(02), 68-77.
- Kurniawan, R. (2015). Harmonisasi Hukum sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pekerja pada Perusahaan Pailit Ditinjau dari Perspektif Pancasila Sila ke Lima. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 28(1), 687-704.
- Kurniawan, R. (2015). Harmonisasi Hukum sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pekerja pada Perusahaan Pailit Ditinjau dari Perspektif Pancasila Sila ke Lima. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 28(1), 687-704.
- Leung, H. L. (1987). Developer behaviour and development control. *Land Development Studies*, 4(1), 17-34.
- Lidiyawati, L. (2015). Analysis on *Corporate governance* Influences toward Banking Efficiency with Bank Category as Moderator Variable. *Binus Business Review*, 6(1), 127-141.
- Marzuki, P.M, *Penelitian Hukum*, 2010, Jakarta: Kencana Mariam Darus
- Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.
- Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, Cetakan Ke II, Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Muryati, D. T., Heryanti, B. R., & Triasih, D. (2015). Kajian Normatif Atas Kepailitan Bumn (Persero) Dalam Kaitannya Dengan Pengaturan Perseroan Terbatas. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 17(1), 29-40.
- Nating, Imran. *Peranan Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Kepailitan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005.

- Paryadi, D. (2018). Pengawasan E Commerce Dalam Undang-Undang Perdagangan Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 651-669.
- Poernomo, S. L. (2019). Standar Kontrak Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 19(1), 109-120.
- Polach, J. G. (1959). Harmonization of laws in Western Europe. *The American Journal of Comparative law*, 148-167.
- Safitri, S. (2020). Perilaku Konsumen Dan Perlindungan Hukumnya Pada Jual Beli Online Indonesia. *Syar'ie*, 3(3), 102-114.
- Saputri, E. M., Waspiyah, R. A., & Arifin, R. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 2(2), 151-161.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, 2000.
- Shubhan, M Hadi. *Hukum Kepailitan: Prinsip, norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Sinaga, Syamsudin M . *Hukum Kepailitan Di Indonesia*. Jakarta: Tatanusa, 2012.
- Slamet, K. G. (2004). Harmonisasi Hukum dalam Perspektif Perundang-Undangan. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 11(27), 82-96.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2015
- Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, Bandung: BPHN dan Binacipta, 1992.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Kepailitan*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.
- Tektona, R. I., & Roziqin, C. (2020). Kepastian Hukum Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Kepailitan Lembaga Perbankan Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan. *Pakuan Law Review*, 6(1), 121-135.
- Toersina, T. O. (2017). Harmonisasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Terkait Dengan Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Bisnis Elektronik (*E-commerce*). *JURNAL SOSIAL*, 15(1).

- Utami, W., Sangen, M., & Rachman, M. Y. (2016). Analisis Pengaruh Religiusitas, Kelompok Referensi Dan Motivasi terhadap Keputusan Menabung Di Bank Syariah (Studi Pada Nasabah Bank Syariah Di Kota Banjarmasin). *JWM (Jurnal Wawasan Manajemen)*, 3(1), 79-90.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Widjaja, Gunawan. *Tanggung Jawab Direksi Atas kepailitan Perseroan*. Jakarta: RajaGrafindo persada, 2003.
- Yudha, H. N., & Isgiyarta, J. (2015). Analisis Pengaruh Persepsi Nasabah Bank Terhadap Internet Banking Adoption (Studi Pada Nasabah Perbankan Yang Menggunakan Internet Banking Di Kota Surakarta). *Diponegoro Journal Of Accounting*, 4(4), 148-157.
- Yuliawan, E. (2011). Pengaruh Pengetahuan Konsumen Mengenai Perbankan Syariah Terhadap Keputusan Menjadi Nasabah Pada Pt. Bank Syariah Cabang Bandung. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil: JWEM*, 1(1).
- Zulfison, Z., Puspita, P., & Tyanto, R. (2020). Pengaruh Religiusitas, Kelompok Referensi Dan Pengetahuan Terhadap Bank Syariah Pada Nasabah Bank Syariah Dki Jakarta. *Al-Masraf: Jurnal Lembaga Keuangan Dan Perbankan*, 5(1), 1-10.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 06/PRT/M/2017 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2019 Tentang Tata Cara Pengajuan Usulan Pembangunan dan Pengelolaan Rusun Khusus Perguruan Tinggi dan Lembaga Keagamaan Berasrama

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 Tentang Perubahan Atas Permen PUPR No.1/PRT/2018 Tentang Bantuan dan Pengelolaan Rusun.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

## **Tesis**

Ahmad Adi Winarto, Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati, Universitas Diponegoro: Tesis, 2008.

Kristiyani. "Kajian Yuridis atas Putusan Kepailitan Koperasi di Indonesia (Studi kasus Putusan Nomor : 01/Pailit/2008/Pengadilan Negeri Semarang)". Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Semarang. Semarang: 2008.

Rahmadewi, Maria Regina Fika. "Penyelesaian utang debitor terhadap kreditor melalui kepailitan". Tesis Magister Kenotariatan fakultas Hukum Universitas Diponegoro semarang. Semarang: 2007.

Ramadhani, Bravika Bunga. "Penyelesaian utang piutang Melalui kepailitan (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tentang P.T Prudential Life Inurance)". Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Semarang: 2009.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH TERHADAP PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN  
YANG BERHAK DI PROVINSI DKI JAKARTA**



**Oleh**

**Mindo Simamora  
NIM 1602190037**

**TESIS**

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Hukum  
Program Studi Hukum Program Magister  
Bidang Kaitan Utama Hukum Tata Negara

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
Tahun 2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH TERHADAP PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN  
YANG BERHAK DI PROVINSI DKI JAKARTA**

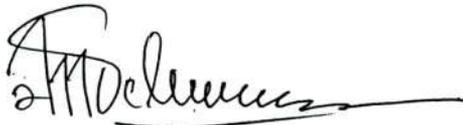
Oleh

**Mindo Simamora**  
NIM 1602190037

TESIS

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Hukum  
Program Studi Hukum Program Magister  
Bidang Kaitan Utama Hukum Tata Negara

Jakarta, 30 September 2020



**Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H., CIQaR., CIQnR.**  
Pembimbing 1



**Dr. Maruarar Siahaan, S.H.**  
Pembimbing 2

Mengetahui,  
Program Studi Hukum Program Magister Universitas Kristen Indonesia  
KETUA



**Dr. Gindo E.L. Tobing, S.H., M.H.**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister) baik di Universitas Kristen Indonesia maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasi orang lain, kecuali secara tertulis atau dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jakarta, 30 September 2020  
Yang membuat pernyataan,



Mindo Simamora  
NPM 1602190037

## ABSTRAK

Nama : Mindo Simamora  
Program : Studi Hukum Program Magister  
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Di Provinsi DKI Jakarta

Pemakaian tanah tanpa izin yang berhak dilarang berdasarkan UU 51/Prp/1960, namun hingga hari ini tetap banyak terjadi atas tanah di wilayah Provinsi DKI Jakarta, bahkan terhadap barang milik negara/daerah berupa tanah, sehingga terjadi pelanggaran hukum yang menyebabkan ketidakpastian dan ketidakadilan bagi pemegang hak atas tanah karena tidak bisa menggunakan tanahnya. Penelitian dengan metode yuridis normatif melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang menggunakan prinsip negara hukum, prinsip keadilan, teori kewenangan dan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik sebagai pisau analisisnya. Disimpulkan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku yaitu UU 51/Prp/1960 dan Pergub 207/2016, tindakan penertiban dan pengamanan aset tanah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah untuk menyelesaikan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak, telah sesuai dengan asas legalitas yang menghormati Hak Asasi Manusia dalam prinsip Negara Hukum, dengan keadilan korektif (*corrective justice*) dan keadilan hukum (*legal justice*) yang bertolak ukur pada pemulihan dengan kedudukan semula dan berdasarkan Undang-Undang (*rechmatigheid*) yang menghormati hak kepemilikan tanah dan keadilan dari pemegang hak atas tanah yang juga tidak bertentangan dengan asas perlindungan bagi petani dalam UUPA, dengan kewenangan yang diberikan secara atribusi dan bersifat wewenang bebas (*beleidvrijheid*) dalam fungsi pemerintahan dan merupakan sanksi administrasi paksaan pemerintah (*bestuurdwang*), namun perlu ada perbaikan atas penerapan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik dalam pelaksanaannya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terutama asas kepastian hukum, asas kecermatan dan asas pelayanan yang baik.

Kata kunci: pemakaian tanah; okupasi ilegal; prinsip negara hukum; prinsip keadilan; keadilan korektif; keadilan hukum; teori kewenangan; fungsi pemerintahan; asas-asas umum pemerintahan yang baik; penertiban;

## ABSTRACT

Name : Mindo Simamora  
Program : Studi Hukum Program Magister  
Judul : Legal Protection for Holders of Land Rights Against Illegal Occupation in Special Capital Region of Jakarta

*Illegal occupation is prohibited under Law 51/Prp/1960, but to this day there is still a lot of land in the Special Capital Region of Jakarta, even on Government land, resulting in legal violations that cause legal uncertainty and injustice for holders because of land rights, that they cannot use the land. The research was conducted using a normative juridical method through a statute approach and conceptual approach that uses the rule of law, the principle of Justice, the theory of authority and the General Principles of Good Administration as the analysis tools. Summarized based on the applicable laws, namely Law 51/Prp/1960 and Pergub 207/2016, measures to Order and Safeguard land assets by the Government of Jakarta as a form of legal protection for holders of land rights to resolve illegal occupation, are in accordance with principle of legality that respect Human Rights in the rule of law, with the Corrective Justice and Legal Justice which is measured at restoration to its original position and based on law (legality) which respects and justice of the holders of land rights which also do not conflict with the principle of protection for farmers in the Agrarian Law, with the authority given by attribution and discretion power in government functions and is a government coercion of administrative sanction, but there needs to be improvement in the application of The General Principles of Good Administration on its implementation, mainly the principle of legal certainty, the principle of accuracy and the principle of good service.*

*Keywords: use of land; illegal occupation; the rule of law; principles of justice; corrective justice; legal justice; theory of authority; function of administration; the general principles of good administration; Order;*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis kepada Tuhan Yesus Kristus, sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Di Provinsi DKI Jakarta. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan mendapatkan gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Universitas Kristen Indonesia. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini melibatkan berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan serta masukan, baik moril maupun materiil. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H., CIQaR., CIQnR. dan Dr. Maruarar Siahaan, S.H., selaku dosen pembimbing tesis, yang telah berkenan menyediakan waktunya yang berharga untuk memberikan bimbingan, masukan, kritik dan dukungan selama proses penyusunan hingga terlaksananya sidang tesis;
2. Dr. Nelson Simanjuntak, S.H., M.Si., selaku dosen penguji dalam sidang tesis penulis yang telah memberikan masukan yang konstruktif untuk kesempurnaan tesis penulis;
3. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Program Studi Hukum Program Magister Universitas Kristen Indonesia;
4. Ketua Program Studi Hukum Program Magister Dr. Gindo E.L. Tobing, S.H., M.H. dan Ibu Murti beserta segenap pegawai administrasi Universitas Kristen Indonesia;
5. Isteri dan anak yang mendukung, motivasi, pengertian, pengorbanan dan doa;
6. Orang tua, kakak, adik, dan segenap keluarga yang senantiasa mendoakan dan mendukung;
7. Pimpinan dan rekan-rekan kerja sebagai tempat bertukar pikiran.

Harapan besar bagi penulis, untuk tesis ini dapat berguna dan memperkaya tulisan bidang ilmu hukum.

Jakarta, 28 Oktober 2020



Mindo Simamora

## DAFTAR ISI

<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
	1.1. Latar Belakang .....	1
	1.2. Perumusan Masalah .....	8
	1.3. Maksud Dan Tujuan Penelitian .....	8
	1.4. Metode Penelitian .....	9
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA LARANGAN PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN YANG BERHAK DI PROVINSI DKI JAKARTA</b> .....	12
	2.1. Kerangka Teoritis .....	12
	1. Prinsip Negara Hukum .....	12
	2. Prinsip Keadilan .....	19
	3. Teori Kewenangan .....	26
	4. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik .....	41
	2.2. Kerangka Konsep .....	47
	2.2.1. Perlindungan Hukum Bagi Subjek Hukum .....	47
	2.2.2. Hak Penguasaan Atas Tanah .....	50
	2.2.2.1. Tanah Negara .....	53
	2.2.2.2. Tanah Hak .....	54
	2.2.2.3. Pemegang Hak Atas Tanah .....	59
	2.2.2.4. Data Yuridis Kepemilikan Tanah .....	61
	2.2.2.5. Surat Keterangan Tanah Kepala Desa/Kelurahan .....	64
	2.2.2.6. Sertipikat .....	65
	2.2.3. Pengaturan Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Di Provinsi DKI Jakarta .....	66
	1. Sejarah Pengaturan Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin .....	66
	2. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya .....	73
	3. Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 96/PUU-XIV/2016 Tanggal 28 November 2017 .....	82

4.	Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 Tentang Penertiban Pemakaian/Penggunaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak .....	89
2.2.4.	Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah Berupa Tanah .....	103
<b>BAB III</b>	<b>PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN YANG BERHAK DI PROVINSI DKI JAKARTA .....</b>	<b>111</b>
3.1.	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Di Provinsi DKI Jakarta .....	111
3.1.1.	Penertiban .....	113
3.1.2.	Pengamanan Aset Tanah .....	119
3.2.	Penertiban Sebagai Perlindungan Hukum Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak .....	121
3.3.	Pengamanan Aset Tanah Sebagai Perlindungan Hukum Pencegahan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak .....	139
<b>BAB IV</b>	<b>PENERAPAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK OLEH PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA DALAM PENYELESAIAN PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN YANG BERHAK .....</b>	<b>145</b>
4.1.	Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Permohonan Penertiban tanah dan bangunan Cawang Kencana Milik Kementerian Sosial R.I. ....	145
4.2.	Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dalam Pengamanan Aset Tanah Barang Milik Negara/Daerah Rumah Potong Hewan Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .....	156
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>162</b>
5.1.	Kesimpulan .....	162
5.2.	Saran .....	165
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>167</b>

## ABSTRACT

Name : Kevin William Lotulung, S.H.  
NIM : 1702190030

The background in this thesis agreement is based on Law No. 32 of 2009 concerning the protection and management of the environment relating to the environment, all power, environment and creation of life. Everyone must create a healthy and good environment, because the environment provides many benefits for human life. The law related to each planned activity and / or business that has a significant impact needs an Environmental Impact Assessment (EIA) Study. Plans for activities in the community mining area by the North Minahasa BPLHD have several objectives to optimize the potential of gold reserves for community prosperity and the Minahasa North Original Regional Income (PAD) while maintaining environmental sustainability. Supervision is a very important factor in enforcing Environmental law. Without the existence of supervision, environmental law material will not be meaningful in managing the environment. Supervision is located in the permit authority in the field in accordance with their authority. Authority in the mining sector is based on the Government Regulation of 2007 concerning the Distribution of Authority between the Government and the Regional Government and also based on Law No. 4 of 2009 concerning Minerals and Coal. Administrative law enforcement considers law enforcement demanded for further administrative law enforcement for those seeking to prevent pollution and environmental destruction. In addition, administrative law enforcement also seeks to punish environmental pollution and destruction.

Keywords: wastewater, toxic, mercury.

## ABSTRAK

Nama : Kevin William Lotulung, S.H.

NIM : 1702190030

Latar belakang dalam penulisan tesis ini didasari oleh Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup mendefinisikan lingkungan hidup sebagai kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup. Setiap orang wajib menciptakan lingkungan hidup yang sehat dan baik, karena lingkungan memberikan banyak manfaat untuk kehidupan manusia. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa setiap rencana kegiatan dan/atau usaha yang menimbulkan dampak penting perlu melakukan Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Rencana kegiatan di wilayah pertambangan rakyat oleh BPLHD Minahasa Utara memiliki beberapa tujuan diantaranya untuk mengoptimalkan potensi cadangan tambang emas bagi kemakmuran masyarakat dan Pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Minahasa Utara dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan. Pengawasan merupakan faktor yang sangat penting dalam penegakan hukum lingkungan. Tanpa adanya pengawasan, hukum lingkungan materiil tidak akan berarti dalam pengelolaan lingkungan hidup. Pengawasan terletak pada pejabat pemberi izin di bidang pertambangan sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan di bidang pertambangan diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun 2007 tentang Pembagian Kewenangan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah dan juga berdasarkan UU No. 4 tahun 2009 tentang Mineral dan Batubara. Penegakan hukum administrasi dianggap sebagai upaya penegakan hukum terpenting karena melalui penegakan hukum administrasi lebih ditujukan kepada upaya mencegah terjadinya pencemaran dan perusakan lingkungan. Disamping itu, penegakan hukum administrasi juga bertujuan untuk menghukum pelaku pencemaran dan perusakan lingkungan.

Kata Kunci: buangan air limbah, beracun, merkuri.

**BUANGAN AIR LIMBAH MENGANDUNG BAHAN  
BERBAHAYA BERACUN (MERCURY) DI WILAYAH  
PERTAMBANGAN RAKYAT DESA TATELU KECAMATAN  
DIMEMBE KABUPATEN MINAHASA UTARA**

TESIS

Disusun Oleh:

Nama : Kevin William Lotulung, S.H.  
NIM : 1702190030

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum Tata Negara

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Tesis  
Di Jakarta, 2 September 2019

**Tim Penguji,**



DR. Aartje Tehupeior, S.H, M.H  
Pembimbing I

DR. Dhaniswara K. Hardono, S.H, M.H, M.BA  
Pembimbing II

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Hukum UKI



DR. Gindo L. Tobing, S.H, M.H

**BUANGAN AIR LIMBAH MENGANDUNG BAHAN  
BERBAHAYA BERACUN (MERCURY) DI WILAYAH  
PERTAMBANGAN RAKYAT DESA TATELU KECAMATAN  
DIMEMBE KABUPATEN MINAHASA UTARA**

Oleh

006/MIH/UKI/2019

Nama : Kevin William Lotulung, S.H.  
NIM : 1702190030

TESIS

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum Tata Negara



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA (UKI)  
JAKARTA  
TAHUN 2019

## ABSTRAK

Nama : Rita Yuhani  
Program Study : Magister Ilmu Hukum  
Judul Tesis : Penerapan Konvensi New York 1958 Tentang pengakuan Dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional Di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Tesis ini membahas tentang Penerapan Konvensi New York 1958 Tentang Pengakuan dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional Di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Indonesia telah memilih banyak peraturan yang berkaitan dengan eksekusi yaitu antara lain dengan meratifikasi Konvensi New York Tahun 1958 melalui Keputusan Presiden No.34 Tahun 1981, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1990, Undang-Undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa. Hal ini bertujuan apabila ada putusan Arbitrase Internasional (*Foreign Arbitral Awards*) pelaksanaan eskekusinya agar bisa dilaksanakan di Indonesia.

Walaupun Indonesia telah meratifikasi Konvensi New York 1958 dan pemerintah telah memilih banyak peraturan yang berkaitan dengan eksekusi putusan Arbitrase Internasional akan tetapi dalam pelaksanaan eksekusinya belum bisa dilaksanakan secara efektif karena masih terdapat hambatan dalam pelaksanaan eksekusinya antara lain Termohon Eksekusi tidak mau secara sukarela melaksanakan putusnya, atau tidak ada itikad baik ("*good will*" *good faith*") dari pihak yang dikalahkan dalam putusan Arbitrase Internasional, sehingga Termohon Eksekusi masih berupaya untuk mengajukan Penolakan maupun Pembatalan terhadap Eksekusi Putusan Arbitrase Internasional tersebut hal ini dapat menjadi penghalang eksekusi putusan Arbitrase Internasional, maka putusan Arbitrase Internasional akan berlarut-larut pelaksanaannya sehingga akan sulit dilaksanakan di Indonesia.

Upaya yang dapat dilakukan agar suatu putusan Arbitrase Internasional mudah pelaksanaan eksekusinya, maka diperlukan pembenahan dari segala segi baik dari Undang-Undang maupun Pengadilan sebagai lembaga yang diberikan otoritas tunggal dalam pelaksanaan Eksekusi Arbitrase Internasional agar lebih tegas dan bijak dalam menjalankan pelaksanaan eksekusi, dan juga niat baik dari Termohon eksekusi, sehingga pelaksanaan eksekusi arbitrase Internasional bisa berjalan dengan baik dan efisien

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dilengkapi dengan penelitian empiris atas data primer dilapangan.

**Kata Kunci:** Penerapan Konvensi New York 1958 Dalam Pelaksanaan Eksekusi Putusan Arbitrase Interansional



## ABSTRACT

Name : Rita Yuhani  
Study Program : Master of Law  
Title of Tesis : The Application of the 1958 New York Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards at the Central Jakarta District Court

This thesis shall discuss the application of the 1958 New York Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards at the Central Jakarta District Court. Indonesia has promulgated a number of regulations with respect to enforcement, among others, by ratifying the 1958 New York Convention by virtue of Presidential Decree No. 34 of 1981, the Regulation of the Supreme Court of the Republic of Indonesia of 1990, and Law No. 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution. All of this is for the purpose of allowing enforcement of foreign arbitral awards in Indonesia.

Even though Indonesia has ratified the 1958 New York Convention and the Government has promulgated a number of regulations concerning enforcement of foreign arbitral awards, enforcement in practice is not conducted effectively as there are problems with the enforcement, among others, when the defendant refuses to voluntarily comply with the award, or in the absence of good will or good faith from the losing party under the foreign arbitral award, and that such losing party still files attempts to reject or annul the foreign arbitral award. These matters may serve as obstacle to the enforcement of foreign arbitral award, and the enforcement of foreign arbitral award may be delayed and may be difficult to proceed in Indonesia.

The attempts that may be done so that a foreign arbitral award is easy to be enforced include reform in all aspects, both from the law and the court, as the institution having sole authority to enforce foreign arbitral award to be more firm and wise in enforcing foreign award, and also good faith from the defendant, so that enforcement of foreign arbitral award may be implemented effectively and efficiently.

The methodology employed for this thesis is the normative juridical method, which is complemented with the empirical research on primary data from the fields.

Keywords: Application of 1958 New York Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Award.

**PENERAPAN KONVENSI NEW YORK 1958 TENTANG  
PENGAKUAN DAN PELAKSANAAN PUTUSAN ARBITRASE  
INTERNASIONAL DI PENGADILAN NEGERI  
JAKARTA PUSAT**

**TESIS**

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Hukum Ekonomi Bisnis

Disusun oleh:

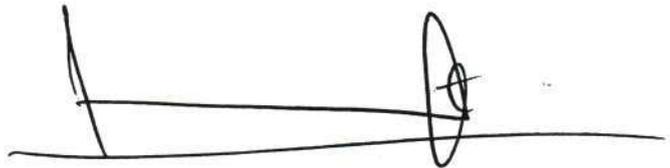
Nama: Rita Yuhani

Nomer Induk Mahasiswa: 1402190021



**Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.**

**Pembimbing I**



**Dr. Bernard Nainggolan, S.H., M.H**

**Pembimbing II**



Mengetahui

Ketua Program Magister Ilmu Hukum UKI

**Dr. Mompang L. Panggabean, S.H., M.Hum**



**PENERAPAN KONVENSI NEW YORK 1958 TENTANG PENGAKUAN  
DAN PELAKSANAAN PUTUSAN ARBITRASE INTERNASIONAL DI  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT**

**TESIS**

**Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum**

**Program Pendidikan Magister Program Studi Hukum Ekonomi Bisnis**

**Disusun oleh:**

**Nama : RITA YUHANI**

**Nomor Induk Mahasiswa :1402190021**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**TAHUN 2017**

# **ANALISIS HUKUM PERBANKAN DALAM PENYALURAN KREDIT USAHA MIKRO**

Oleh

**SYLVIA HASAN**

**1102190055**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian**

**Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum**

**Program Pendidikan Megister Program Studi Ilmu Hukum**

**Bidang Kajian Utama Hukum Ekonomi**



**PROGRAM PASCASARJANA**

**MAGISTER ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**2017**

# **ANALISIS HUKUM PERBANKAN DALAM PENYALURAN KREDIT USAHA MIKRO**

Oleh  
**SYLVIA HASAN**  
1102190055

**TESIS**  
**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian**  
**Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum**  
**Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum**  
**Bidang Kajian Utama Hukum Ekonomi**  
**Jakarta, 25 Pebruari 2017**



**Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H, M.H, MBA**  
Pembimbing 1



**Dr. Aartje Tehupeiorry, SH, M.H**  
Pembimbing 2

**Mengetahui,**  
**Program Magister Ilmu Hukum UKI**  
**KETUA**



**Dr. Mompang L. Panggabean, SH.,M.Hum**

# **ANALISIS HUKUM PERBANKAN DALAM PENYALURAN KREDIT USAHA MIKRO**

Oleh

**SYLVIA HASAN**

**1102190055**

**TESIS**

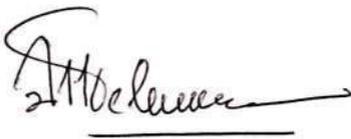
**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum  
Bidang Kajian Utama Hukum Ekonomi  
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Tesis  
Pada Tanggal 25 Pebruari 2017**

**Tim Penguji**

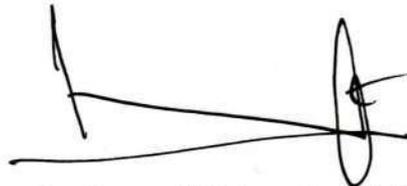
**KETUA**



**Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H, M.H, MBA**



**Dr. Aartje Tehupeiorv, SH, M.H**



**Dr. Bernard Nainggolan, SH.,Mhum**

## ABSTRAK

Penulisan tesis ini dilatarbelakangi pada permasalahan hukum perbankan dalam penyaluran kredit pada Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.yang pada kenyataannya walaupun pengusaha UMKM ini mampu bertahan pada krisis ekonomi yang pernah terjadi di tahun 1997, namun kemampuan UMKM ini termasuk Koperasi masih rendah dalam mengakses kepada sumber-sumber permodalan termasuk kepada lembaga keuangan baik bank maupun non bank, yang terkendala pada aturan-aturan pemberian jaminan kredit.

Metode yang digunakan adalah normatif yuridis, dimana hukum diperlakukan sebagai aturan-aturan hukum dan norma-norma serta diletakkan sebagai pedoman untuk mengatur hubungan antara manusia dengan manusia lainnya. Adapaun data yang digunakan adalah data primer yang bersumber dari respon langsung dilapangan antara lain pejabat di Koperasi, dan perbankan serta pengusaha UMKM, dan data sekunder yang bersumber dari berbagai literatur yang relevan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, ada beberapa kebijakan perbankan antara lain, UU No.1 Tahun 2016, PBI No.17 Tahun 2015, Perpres No.2 Tahun 2008, Perpres No.9 Tahun 2009, Kepres No.14 Tahun 2015, PMK No.99 Tahun 2011, dan Permenko Bidang Perekonomian nomor 6,,8,dan 13 tahun 2015 dan nomor 9 tahun 2016 yang kesemuanya mengatur masalah pembiayaan penjaminan, dan pedoman kredit untuk UMKM, dan pada kenyataannya dari hasil penelitian terhadap data primer dan sekunder yang dianalisa, masih ada beberapa permasalahan yang teridentifikasi.

Kata kunci : Penyaluran Kredit Usaha Mikro

## ABSTRACT

The thesis background is on the issues of banking law in lending to Micro, Small, and Medium Business. In fact although the SME entrepreneurs are able to survive the economic crisis that happened in 1997, but the ability of these SMEs, including cooperatives still low in access to capital source from financial institutions including both banks and non-banks, which is constrained to the rules of credit guarantees.

The method used is a normative juridical, where the law is treated as legal rules and norms as well placed as a guideline to regulate the relationship between humans with other humans. The data being used are primary data that sourced from direct response officials in the field include cooperative, and banking and SME entrepreneurs, and secondary data obtained from a variety of relevant literature.

Based on the results of research conducted, there are some banking policies, among others UU No.1 Tahun 2016, PBI No.17 Tahun 2015, Perpres No.2 Tahun 2008, Perpres No.9 Tahun 2009, Kepres No.14 Tahun 2015, PMK No.99 Tahun 2011, dan Permenko Bidang Perekonomian nomor 6,,8,dan 13 tahun 2015 dan nomor 9 tahun 2016 all of which regulate the issue of financing and credit guarantees for SMEs, and in fact the results of research on primary and secondary data were analyzed, there are still some problems identified.

Keyword : Micro Business Lending

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SANGKETA TANAH PADA  
PENGADILAN NEGERI TEBING TINGGI**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan No.8/Pid.C/2014/PN.Tbq)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : Tiopan Pandapotan Situmorang, S.H.

Nomor Induk Mahasiswa : 1502190031

**TESIS**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum  
Bidang Kajian Utama Hukum Ekonomi Bisnis



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
TAHUN 2017**

stakaan UKI

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SANGKETA TANAH PADA  
PENGADILAN NEGERI TEBING TINGGI**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan No.8/Pid.C/2014/PN.Tbt)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : Tiopan Pandapotan Situmorang, S.H.

Nomor Induk Mahasiswa : 1502190031

**TESIS**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum  
Bidang Kajian Utama Hukum Ekonomi Bisnis



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
TAHUN 2017**

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SANGKETA TANAH PADA  
PENGADILAN NEGERI TEBING TINGGI**

**(Study Kasus Putusan Pengadilan No.8/Pid.C/2014/PN.Tbt)**

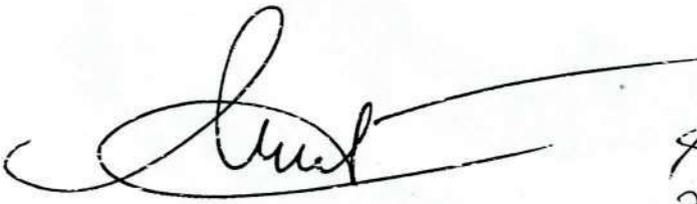
**TESIS**

**Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Studi Hukum Ekonomi Bisnis**

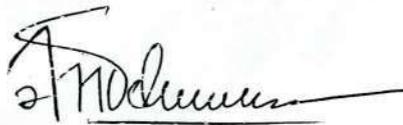
Disusun oleh :

Nama : Tiopan Pandapotan Situmorang

Nomor Induk Mahasiswa : 1502190031



**Prof. Dr. Mughtar Pakpahan, S.H., M.A**  
Pembimbing I



**Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H**  
Pembimbing II

Mengetahui

Ketua Program Magister Hukum UKI



**Dr. Mompang L. Panggabean, S.H., M.Hum**

## **ABSTRACT**

**Name : Tiopan Pandapotan Situmorang**

**NIM : 1502190031**

**Title : Analysis of Land Settlement Law in High Court Claim Court (Case Study of Court Decision No.8 / Pid.C / 2014 / PN.Tbt).**

In this thesis, the authors of the problem of the settlement of land disputes in the Court. Choice of title is in background by the existing facts related to the sale and purchase of land by installments, where the buyer controls the rights to the land that has been in part or all of it. Based on this, this thesis raises the formulation of the problem: (1) what is behind the occurrence of land disputes in court and how the legal protection of the landowner ?. (2) how is court verdict number No.8 / Pid.C / 2014 / PN.Tbt in land dispute ?. the writing of this thesis using normative juridical approach method and using sociological juridical approach. Both approaches are used simultaneously, because the legal realitis is not only seen from the side of law in the books or law in action, but from both sides so it is known how justice from different point of view. Secondary data and primary data will then be linked and analyzed with relevant laws, theories, and expert opinions, so that it can be analyzed on the legal analysis of civil disputes resolution especially in terms of rights to a plot of land. The answer of the above problem is the buyer of the claimed land that has worked on a field with the cultivation of the land with watermelons and rice plants, which then feels entitled to the land which the land has been defended from Syamsultan Lubis under an agreement between Darman Pasaribu and Syamsultan Lubis will repaid after the certificate of ownership of the rice field is already held by Darman Pasaribu. The Defendant's conduct is not a crime. Darman Pasaribu is separated from any criminal charges filed by the plaintiff, because the judge is of the opinion that this matter is a civil matter (not criminal). The verdict already reflects procedural justice for the parties to the dispute because the problem occurs when a person performs the deed in accordance with the expected procedure. Then the verdict does not reflect material justice, because in the application of dispute resolution procedures or unfair decision-making procedures in the case of land payments by Darman Pasaribu has not been resolved. Darman Pasaribu has only paid the mortgage on a piece of land purchased, while Darman Pasaribu has controlled some or all of the land rights he has worked on.

**Keywords:** Analysis, dispute, agreement, fairness

## ABSTRAK

**Nama : Tiopan Pandapotan Situmorang**

**NIM : 1502190031**

**Judul : Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi (Study Kasus Putusan Pengadilan No.8/Pid.C/2014/PN.Tbt).**

Pada tesis ini, penulis permasalahan mengenai penyelesaian sengketa tanah pada Pengadilan. Pilihan judul tersebut di latarbelakangi oleh fakta yang ada terkait jual beli tanah dengan mengangsur, dimana pembeli menguasai hak atas tanah yang telah di garapnya sebagian atau seluruhnya. Berdasarkan hal tersebut, tesis ini mengangkat rumusan masalah : (1) apa yang melatarbelakangi terjadinya sengketa tanah di pengadilan dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah ?. (2) bagaimanakah putusan pengadilan nomor No.8/Pid.C/2014/PN.Tbt dalam sengketa tanah ?. penulisan tesis ini menggunakan metode Pendekatan yuridis normatif dan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Kedua pendekatan tersebut digunakan secara bersamaan, karena realitis hukum tidak hanya dilihat dari sisi *law in the books* atau *law in action* saja, akan tetapi dari kedua sisinya sehingga diketahui bagaimana keadilan dari sudut pandang yang berbeda tersebut. Kemudian data sekunder dan data primer akan dikaitkan dan dianalisis dengan Undang-undang, Teori, dan pendapat para pakar yang relevan, sehingga dapat dianalisis tentang analisis hukum penyelesaian sengketa perdata khususnya mengenai hak atas sebidang tanah garapan. Jawaban dari permasalahan diatas adalah pembeli atas tanah garapan yang telah menggarap sebidang sawah dengan menanam tanah tersebut dengan tanaman semangka dan padi, yang kemudian merasa berhak atas tanah itu yang mana tanah tersebut telah Terdakwa beli dari Syamsultan Lubis berdasarkan perjanjian antara Darman Pasaribu dan Syamsultan Lubis akan dilunasi setelah sertifikat hak milik atas sawah tersebut sudah dipegang oleh Darman Pasaribu. Perbuatan Terdakwa tersebut bukan merupakan tindak pidana. Darman Pasaribu di lepas dari segala tuntutan pidana yang diajukan pihak penggugat, dikarenakan hakim berpendapat bahwa permasalahan ini adalah masalah perdata (bukan pidana). Putusan tersebut sudah mencerminkan keadilan secara procedural bagi pihak yang bersengketa dikarenakan permasalahan tersebut terjadi apabila seseorang melaksanakan perbuatan sesuai dengan tata cara yang diharapkan. Kemudian putusan tersebut belum mencerminkan keadilan secara materiil, dikarenakan dalam penerapan prosedur penyelesaian sengketa atau prosedur pengambilan keputusan belum adil dalam hal pembayaran tanah oleh Darman Pasaribu belum terselesaikan. Darman Pasaribu hanya baru membayar panjar atas sebidang tanah yang dibeli, sedangkan Darman Pasaribu sudah menguasai sebagian atau seluruh hak atas tanah yang telah digarapnya.

**Kata Kunci : Analisis, sengketa, perjanjian, keadilan**

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SANGKETA TANAH PADA  
PENGADILAN NEGERI TEBING TINGGI**

**(Study Kasus Putusan Pengadilan No.8/Pid.C/2014/PN.Tbt)**

Disusun oleh :

Nama : Tiopan Pandapotan Situmorang

Nomor Induk Mahasiswa : 1502190031

Tesis

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum  
Bidang Kajian Utama Hukum Ekonomi Bisnis

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis

Pada Hari Selasa, Tanggal 21 November 2017

Tim Penguji

Ketua



**Prof. Dr. Muchtar Pakpahan, S.H., M.A**



**Dr. Aartje Tehupeior, SH., MH**  
Anggota



**Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MH, MBA**  
Anggota

**EKSISTENSI TANAH PARTIKELIR DAN PERLINDUNGAN  
HUKUM BAGI MASYARAKAT.**

**Studi Kasus Perkara Perdata**

**No: 474/PDT.G/2015/PN. JKT. PST Di Jakarta Pusat**

**Oleh :**

**MONANG DIKSON GULTOM**

**NIM: 1502190039**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Magister Ilmu Hukum Ekonomi  
Bidang Kajian Utama Hukum Pertanahan**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA, 2017**

**EKSISTENSI TANAH PARTIKELIR DAN PERLINDUNGAN  
HUKUM BAGI MASYARAKAT.**

**Studi Kasus Perkara Perdata**

**No: 474/PDT.G/2015/PN. JKT. PST Di Jakarta Pusat**

**Oleh :**

**MONANG DIKSON GULTOM**

**NIM: 1502190039**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Magister Ilmu Hukum Ekonomi  
Bidang Kajian Utama Hukum Pertanahan**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA, 2017**

**EKSISTENSI TANAH PARTIKELIR DAN PERLINDUNGAN  
HUKUM BAGI MASYARAKAT  
Studi Kasus Perkara Perdata  
No: 474/PDT.G/2015/PN. JKT. PST Di Jakarta Pusat**

**TESIS**

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum  
Program Pendidikan Magister Program Studi Hukum Tata Negara

**Disusun Oleh:**

**Nama : Monang Dikson Gultom**

**Nomor Induk Mahasiswa : 1502190039**



**Prof. Dr. Muchtar Pakpahan**  
Pembimbing I



**Dr. Aartje Tehupeiory, SH, MH**  
Pembimbing II

**Mengetahui,**

**Ketua Program Magister Ilmu Hukum UKI**



**Dr. Mompang L. Panggabean, S.H., M.Hum**

**EKSISTENSI TANAH PARTIKELIR DAN PERLINDUNGAN  
HUKUM BAGI MASYARAKAT**

**Studi Kasus Perkara Perdata**

**No: 474/PDT.G/2015/PN. JKT. PST Di Jakarta Pusat”**

**Oleh:**

**NAMA : Monang Dikson Gultom**

**NIM : 1502190039**

**TESIS**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian

Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum

Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum

Bidang Ekonomi Khusus

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis,

Pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2017

Tim Penguji,

Ketua



**Prof. Dr. Muchtar Pakpahan**



**Dr. Maruarar Siahaan, SH, MH**  
Anggota



**Dr. Aartje Tehupeiory, SH, MH**  
Anggota

## ABSTRAK

Nama : Monang Dikson Gultom  
NIM : 1502190039  
Judul : Eksistensi Tanah Partikelir Dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Studi Kasus Perkara Perdata No: 474/PDT.G/2015/PN. JKT. PST Di Jakarta Pusat

Pada tesis ini, penulis mengangkat permasalahan Eksistensi Tanah Partikelir Dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Studi Kasus Perkara Perdata No: 474/PDT.G/2015/PN. JKT. PST Di Jakarta Pusat. Pemilihan tema tersebut dilatarbelakangi dengan dikeluarkannya KETETAPAN MPR NOMOR IX TAHUN 2001. Berdasarkan hal tersebut di atas, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah: (1) Bagaimana eksistensi tanah partikelir dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemegang tanah partikelir secara fisik yang menguasai tanah-tanah partikelir?, (2) Bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah partikelir dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Undang - Undang agrarian?, (3) Bagaimana Pertimbangan hukum Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait Putusan terhadap penyelesaian sengketa tanah partikelir yang telah dikuasai Masyarakat secara terus menerus dan berkesinambungan selama 50 (lima puluh ) tahun?. Kemudian penulisan karya tulis ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis-normatif, yaitu penelitian terhadap norma hukum tertulis dan berupaya menjawab permasalahan mengenai pengaturan dan penerapan hukumnya terhadap Tanah Partikelir, bentuk penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif yakni memberikan solusi atas permasalahan. Dalam penulisan Tesis ini Penulis melakukan pendekatan secara Yuridis Normatif. Dan pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan secara Yuridis Normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari perundang-undangan sebagai argumentasi hukum yang disampaikan oleh Penulis selaku kuasa Hukum Tergugat dalam perkara Aquo. Dan konsep konsep yang berhubungan dengan Pokok Perkara No: 474/Pdt.G/2015/PN. JKT. PST. Penulis berpedoman dengan metode analisis deskriptif yaitu analisis data dengan pemaknaan sendiri oleh penulis terhadap data yang diperoleh sehubungan dengan penelitian hukum ini. Maka didapat hasil penelitian berbentuk analitis-deskriptif. Tanah Partikelir dan tanah *eigendom* yang terdapat hak-hak telah dihapus melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 dan tanah tanah partikelir dan sejenis lainnya menjadi Tanah Negara. Eksistensi penguasaan tanah partikelir dan perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum oleh pemerintah kepada masyarakat Indonesia, oleh dan karena adanya ambiguitas Undang-Undang Pokok Agraria dikaitkan dengan penerapan hukum positif yang berlaku di Indonesia. nyatanya penerapan hukum positif dapat diartikan sebagai pengakuan diam diam oleh Negara terhadap masyarakat yang menguasai tanah partikelir.

Kata Kunci: Eksistensi Tanah Partikelir, Perlindungan Hukum, Masyarakat