

PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN

Ekarini Septiana

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama
Email: ekariniseptiana@yahoo.com

Habib Adjie

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama
Email: adjieku61@gmail.com

Abstrak

UU RS tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 43 UU RS memang disebutkan adanya proses jual beli yang sebelum pembangunan rumah susun dibangun, sedangkan Pasal 44 mengatur mengenai proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun. Keadaan yang bersifat parsial inilah sesekali dapat menimbulkan sengketa, karena pemegang hak milik atas rumah susun tidak seluruhnya memahami mekanisme peralihan hak atas satuan rumah susun. Metode Penulisan ini didasarkan pada penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengkaji/ menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sifatnya yang normatif. Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil pembahasan ini adalah Sebagai suatu hak milik, maka hak atas satuan rumah susun dapat diperalihkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar atau perbuatan hukum lain yang berupa peralihan hak dan bentuk penyelesaian sengketa kepemilikan satuan rumah susun dapat dilakukan jalur non litigasi yaitu penyelesaian sengketa diluar pengadilan, dan dapat dilakukan melalui pengadilan.

Kata-Kunci: Rumah Susu, Peralihan Hak, Jual Beli, Pengadilan.

Abstract

The Hospital Law does not specifically regulate the transfer of ownership rights to flat units. In Article 43 of the Hospital Law, it is stated that there is a buying and selling process before the construction of flats is built, while Article 44 regulates the process of buying and selling flat units which are carried out after the flats are completed. This partial situation can occasionally lead to disputes, because the holders of property rights to flats do not fully understand the mechanism for transferring rights to flats. This writing method is based on

normative juridical legal research, namely research conducted to examine/analyze the prevailing laws and regulations and their normative nature. The problem approach used in the preparation of this research is the legal approach (statute approach) and the conceptual approach (conceptual approach). The results of this discussion are as a property right, the right to the apartment unit can be transferred to another party through buying and selling, exchanging or other legal actions in the form of transfer of rights and the form of dispute resolution of the ownership of the apartment unit can be carried out through non-litigation channels, namely dispute resolution. outside the court, and can be done through the court.

Keywords: *Dairy House, Transfer of Rights, Sale and Purchase, Court.*

PENDAHULUAN

Kehadiran hukum memberikan peran penting dalam mengintegrasikan segala kepentingan yang bertentangan dimasyarakat. Hukum mempunyai peran sebagai peraturan yang menyangkut tingkah laku setiap orang dalam masyarakat, yaitu peraturan yang bersifat memaksa dan memberikan sanksi secara tegas kepada setiap orang atau masyarakat yang melanggarnya. Tujuan hukum salah satunya adalah untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Dalam tatapergaulan masyarakat terdapat suatu hubungan hukum yang ditimbulkan karena adanya kepentingan masyarakat itu sendiri.

Sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Dasar-Dasar Hukum dan Pengadilan”, oleh R. Subekti, mengemukakan bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang intinya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya. Pengabdian tersebut dilakukan dengan cara menyelenggarakan “keadilan” dan “ketertiban”. Keadilan ini digambarkan sebagai suatu keseimbangan yang membawa ketentraman di dalam hati orang yang apabila melanggar menimbulkan kegelisahan dan guncangan. Kaidah ini menurut “ dalam keadaan yang sama dan setiap orang menerima bagian yang sama pula “keadilan berasal dari Tuhan Yang Maha Esa dan setiap orang di beri kemampuan dan kecakapan untuk meraba dan merasakan keadaan adil itu dan segala apa yang ada di dunia ini sudah semestinya menimbulkan dasar-dasar keadilan pada manusia.¹

Selanjutnya Purnadi dan Soejono Soekanto, berpendapat tujuan hukum adalah kedamaian hidup antara pribadi yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi. Demikian pula Van Apeldoorn mengatakan tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup manusia secara damai. Hukum menghendaki perdamaian. Perdamaian

¹ Subekti, *Dasar-Dasar Hukum dan Pengadilan*, Jakarta: PT. Intermasa, 2003.

PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN (Ekarini Septiana, Habib Adjie)

diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia, kehormatan, kemerdekaan, jiwa dan harta benda dari perbuatan pihak lain yang merugikan.²

Berdasarkan uraian pendapat tentang tujuan hukum yang dipaparkan para ahli tersebut diatas, esensi yang dapat disampaikan ialah untuk menciptakan ketertiban dan keadilan serta menciptakan suasana damai di masyarakat. Sedangkan esensi keadilan yaitu setiap orang mendapatkan hak dan kewajiban yang sama.

Dalam teori keadilan komutatif ditekankan pada objek tertentu yang merupakan hak dari seseorang, yaitu berkenaan dengan hubungan antar individu/antar orang sehingga terpenuhinya kontra prestasi yang sama dalam hubungan keperdataan. Pada hubungan kontraktual diantara para pihak didalamnya terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Dalam perjanjian jual beli Rumah Susun, terdapat hubungan kontraktual antara pengembang dan pembeli secara normatif, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UU Rumah Susun yang mengatur kewajiban dan syarat yang harus dipenuhi oleh Pengembang. Pada tahap ini dikatakan sebagai tahap *pra kontraktual* sebagai tahap awal dari suatu kondisi terjadinya penawaran dan penerimaan. Setelah syarat dalam Pasal 42 UU RS terpenuhi maka selanjutnya menuju tahap *kontraktual* yang digunakan untuk menuangkan kehendak para pihak dalam suatu akta yang didalamnya memuat keseluruhan hubungan hukum yang telah disepakati. Dan pada tahap akhir yaitu *post kontraktual* sebagai tahap pelaksanaan kontrak yang telah disepakati mengikat para pihak dan menimbulkan akibat hukum.

Pada saat seseorang mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya sampai pada pelaksanaan kontrak, maka konsekuensinya para pihak menyerahkan miliknya dan mendapatkan imbalan atas penyerahan tersebut. Namun keadaan tersebut tidak sesuai apa yang diharapkan. Ketika seseorang mengingkari hal yang menjadi kewajibannya dan seseorang lainnya tidak mendapatkan hak-haknya maka mulailah muncul disinkronisasi kepentingan didalamnya yang menimbulkan suatu sengketa.

Pengikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun bertujuan agar kedua belah pihak antara pihak pengembang selaku kreditur dan pihak pembeli selaku debitur mengikatkan diri untuk dalam perjanjian jual beli tersebut pembayarannya dilakukan bertahap hingga selesainya pembangunan dan pengalihan oleh pihak pertama kepada pihak kedua sampai dibuatnya perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris.

² Suriansyah Murhaini, *Hukum Apartemen (Rumah Susun)*, Yogyakarta:Laksbang Justitia, 2021.h.121

Persoalan dalam hubungan pembelian sarurun lahir dikarenakan adanya disinkronisasi diantara para pihak khususnya pada sengketa perdata, yaitu telah terjadi wanprestasi pada perjanjian. UU RS tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 43 UU RS memang disebutkan adanya proses jual beli yang sebelum pembangunan rumah susun dibangun, sedangkan Pasal 44 mengatur mengenai proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun. Keadaan yang bersifat parsial inilah sesekali dapat menimbulkan sengketa, karena pemegang hak milik atas rumah susun tidak seluruhnya memahami mekanisme peralihan hak atas satuan rumah susun.

Dari uraian pemaparan latar belakang tersebut diatas, penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut : Bagaimana problematika dan penyelesaian sengketa pemilikan satuan rumah susun ditinjau dari perspektif Undang- Undang Rumah Susun ?

METODE PENELITIAN

Penulisan ini menggunakan pendekatan yang didasarkan pada penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sifatnya yang normatif sehingga tipe kajiannya adalah ajaran hukum murni yang mengkaji *law as it written in the books*. Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan penulisan ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.³

Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁴

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penyusunan penelitian ini ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang diuraikan sebagai berikut :

1. Pendekatan perundang-undang (*statute approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas. Hasil dari telaah merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.

³ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , Edisi Revisi, Cetakan II, Banyumedia Publishing, Malang, 2006.h.10

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group.Jakarta, 2010.h.197

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan yang dilakukan dengan berpedoman pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang akan dibahas.⁵

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini dalam hal ini berupa peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, dan normatif hukum yang meliputi :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Bukti Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Rumah Susun;
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 yang mengatur teknis pembangunan Rumah Susun;

Selain itu dipergunakan pula beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan atau peraturan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum primer tersebut, kemudian dianalisis untuk memperoleh kebenaran pengetahuan secara teoritis dan ilmiah. Kesemuanya itu kemudian dihubungkan dan digunakan untuk mengembangkan permasalahan yang menjadi topik dalam penyusunan penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya hasil karya tulis ilmiah yang berupa

⁵ *Ibid.*

literatur, sehingga dapat mendukung dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan penelitian ini. Selain itu pula bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, majalah, serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan penyusunan penelitian ini.

PEMBAHASAN

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atau hunian berbentuk rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka lebih lega itu merupakan terobosan alternatifnya.⁶

Semisal sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan rumah susun. Optimalisasi penggunaan tanah secara *vertical* sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimalisasi tanah secara *horizontal*.⁷

Definisi rumah susun ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁸

Kepemilikan rumah susun memiliki sifat khusus dan berbeda dengan kepemilikan rumah atau perumahan pada umumnya. Rumah susun merupakan bagian-bagian yang sifatnya perorangan dan terpisah, dikelola sendiri oleh pemilik satuan Rumah Susun yang bersangkutan sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola secara bersama oleh Pengembang/Pemilik Satuan Rumah Susun (P3SRS).

Ikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual objek tanah/bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat akta jual beli oleh PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tak bernama. Dalam Pasal 1319 KUH Perdata disebutkan bahwa “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media*, Jakarta, h.77

⁷ *Ibid.*

⁸ Penjelasan UU RS Pasal 1 angka 1

Alinea kedua tidak berlaku berdasarkan S.1938-276". Meskipun tidak dikenal dalam KUH Perdata akan tetapi harus tunduk pada ketentuannya.

Menurut R.Subekti dalam bukunya mengatakan Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁹ Sedangkan menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁰

Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan PPJB dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat dalam Pasal 42 dan Pasal 43. Pasal 42 UU RS menyatakan bahwa :

1. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan;
2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelumnya pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :
 - a. Kepastian peruntukan ruang;
 - b. Kepastian hak atas tanah;
 - c. Kepastian status penguasaan Rumah Susun;
 - d. Perizinan pembangunan Rumah Susun;
 - e. Jaminan atas pembangunan Rumah Susun dari lembaga penjamin.
3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Selanjutnya dalam Pasal 43 UU RS ditentukan bahwa :

1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris;
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Kepemilikan IMB;
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
 - e. Hal yang diperjanjikan.

⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta Bandung, 1987, h.75

¹⁰ Herlien Budiono, *Artikel Pengikatan Jual beli Dan Kuasa Mutlak*, *Majalah*

Renvoi, edisi tahun I, No.10, Maret 2004, h.57

Disamping syarat-syarat yang harus terpenuhi juga memenuhi unsur-unsur dalam pembuatan PPJB, yaitu subjek dalam PPJB meliputi pembeli dan developer, objek PBB berupa Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam UU RS Pasal 43 ayat (1) , PPJB dibuat dihadapan Notaris tetapi dalam prakteknya juga dapat dibuat dibawah tangan (dibuat oleh developer atau pengembang) dengan demikian ada dua bentuk PPJB yaitu otentik dan dibawah tangan, tentu saja keduanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda.

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna yaitu pertama , dari sisi pembuktian lahiriah, formal dan materil, kedua, kebenaran yang dinyatakan dalam akta otentik tersebut tidak perlu dibuktikan lagi dengan bantuan alat bukti lainnya dan dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Sedangkan akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya kurang sempurna karena harus dibuktikan dengan pengakuan para pihak bahwa telah terjadi pembuatan akta.

Peralihan satuan rumah susun melalui jual beli pada mulanya dilakukan dengan perjanjian jual beli yang dikenal dengan PPJB . PPJB ini sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan dengan pemesanan terlebih dahulu atas sarusun. Perjanjian pengikatan jual beli ini berfungsi sebagai ikatan jual beli dikarenakan bangunan rumah susun yang dijual masih dalam tahap penyelesaian, sehingga nantinya akan dialihkan melalui Akta Jual Beli, Pembayaran atas harga jual beli dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan sampai dinyatakan lunas, baru kemudian dilakukan penyerahan unit sarusun kepada pembelinya jika telah selesai dibangun.

Jika bangunan Rumah Susun tersebut mengalami kerusakan dan roboh maka akibat hukumnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan hapus. Kerusakan dan robohnya bangunan Rumah Susun yang disebabkan *force majeure* membebaskan pihak pengembang untuk bertanggung jawab. Hal ini akan membawa akibat seluruh hak-hak yang melekat atau tertumpang atau menumpang di atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun turut pula berakhir dan hapus.

Force majeure atau keadaan memaksa merupakan keadaan dimana seseorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Keadaan tidak terduga tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tidak dalam keadaan beritikad buruk (*vide* pasal 1244 KUH Perdata). Jika terjadi hal seperti itu, suatu yang merupakan *force majeure* tidak pernah terduga oleh para pihak sebelumnya akan adanya peristiwa tersebut, maka seyogyanya hal tersebut harus sudah

dinegosiasikan terlebih dahulu diantara para pihak pada saat pembuatan kontrak.

Sengketa dalam hubungan pembelian satuan rumah susun biasanya lahir dikarenakan adanya disinkronisasi diantara para pihak khususnya pada sengketa perdata yaitu telah terjadi wanprestasi terhadap perjanjian. Sengketa perdata merupakan perkara atau sengketa yang terjadi diantara para pihak yang berkepentingan didalamnya. Umumnya terjadipelanggaran hak oleh salah satu pihak sehingga merugikan pihak lain yang dapat diselesaikan dengan cara damai diluar pengadilan dan diselesaikan dipengadilan.

Ketentuan penyelesaian sengketa dibidang rumah susun telah diatur dalam pasal 105 dan pasal 106 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pertama, penyelesaian sengketa dibidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat. Namun jika penyelesaian melalui musyawarah mufakat tidak tercapai maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkup peradilan umum. Menurut pasal 106 UU RS gugatan di pengadilan dalam penyelesaian rumah susun dapat dilakukan oleh orang perorangan, badan hukum, masyarakat atau pemerintah/instansi terkait.

Kedua, penyelesaian sengketa dapat dilakukan diluar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa yaitu arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam Bab XVIII (Pasal 109-117) UU RS.

KESIMPULAN

Sebagai suatu hak milik, maka hak atas satuan rumah susun dapat diperalihkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar atau perbuatan hukum lain yang berupa peralihan hak.

Dalam pemilikan atau penguasaan satuan rumah susun tidak tertutup kemungkinan terjadi sengketa antara pemilik dengan pihak lain. Pola penyelesaian sengketa kepemilikan satuan rumah susun dapat dilakukan jalur non litigasi yaitu penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Disamping itu penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui pengadilan. Kesemuanya upaya penyelesaian sengketa tersebut mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing sesuai dengan tipe dan karakteristik penyelesaian sengketa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Subekti, 2003, Dasar-Dasar Hukum dan Pengadilan, Jakarta: PT. Intermedia. h.57
- Suriansyah Murhaini, 2021, Hukum Apartemen (Rumah Susun), Yogyakarta:Laksbang Justitia.h.121
- Johnny Ibrahim, 2006, Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif , Edisi Revisi, Cetakan II, Banyumedia Publishing, Malang.h.10
- R.Subekti, Hukum Perjanjian, Bina Cipta Bandung, 1987, h.75
- Herlien Budiono, Artikel Pengikatan Jual beli Dan Kuasa Mutlak, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No.10, Maret 2004,h.57
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group.Jakarta.h.197
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media, Jakarta, h.77

Peraturan Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
- UU Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.