

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP DEVELOPER YANG
MELAKUKAN JUAL BELI RUMAH YANG BELUM
MEMILIKI *SITE PLAN* DITINJAU DARI KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

Oleh :

CHANDRA BAGUS FRISTIADI

201810115125



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penegakan Hukum terhadap Developer yang
melakukan jual beli rumah yang belum memiliki *site plan*
ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Nama Mahasiswa : Chandra Bagus Fristiadi
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115125
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 31 Januari 2023

MENYETUJUI,

Pembimbing I



Dr. Endang Hadrian SH., MH.
NIDN. 0307037003

Pembimbing II



Heru Siswanto SH., M.Kn.
NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Penegakan Hukum terhadap Developer yang
melakukan Jual Beli rumah yang belum memiliki *site plan*
ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Nama Mahasiswa : Chandra Bagus Fristiadi

Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115125

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 31 Januari 2023

Bekasi, 31 Januari 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Dr. Erwin Owan Hermansyah, SH., MH
NIDN. 0319046403

Penguji I : Dr. Gatot Efrianto, SH., MH
NIDN. 0428027702

Penguji II : Heru Siswanto, SH., MH
NIDN. 0302058801

MENGETAHUI

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum


Clara Ignatia Tobing SH, MH
NIDN. 0314029002

Dekan
Fakultas Ilmu Hukum


Dr. Slamet Priyadi SH, M.Hum
NIDK. 8879190019

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Chandra Bagus Fristiadi

NPM : 201810115125 -

TTL : Brebes, 23 Januari 2001

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Penegakan Hukum Terhadap Developer yang melakukan Jual Beli rumah yang belum memiliki site plan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, Januari 2023

Yang membuat pernyataan



Chandra Bagus Fristiadi

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chandra Bagus Fristiadi
NPM : 201810115125
TTL : Brebes, 23 Januari 2001
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PENEGAKAN HUKUM TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN JUAL BELI RUMAH YANG BELUM MEMILIKI SITE PLAN DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non- eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selam tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, Januari 2023
Yang membuat pernyataan



Chandra Bagus Fristiadi

ABSTRAK

Chandra Bagus Fristiadi. 201810115125 . Penegakan Hukum terhadap Developer yang melakukan jual beli rumah yang belum memiliki *site plan* ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Banyak Faktor yang membuat sengketa Tanah, contohnya salah satunya faktor surat jual beli rumah yang belum memiliki *site plan*. Sebagaimana pihak *developer* pada dasarnya tidak dapat membangun suatu perumahan apabila atas objek tanah tersebut, belum dibebaskan sepenuhnya atau dibeli dari pemilik asal, hal ini bersinggungan seperti apa yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyebutkan, “Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) sebagai bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah maka dari itu penulis ingin melakukan penelitian bagaimana prosedur dan dokumen apa saja yang disiapkan untuk melakukan transaksi jual beli rumah. Penulis akan mencari tahu terhadap keabsahan transaksi jual beli rumah yang sertifikatnya belum ada. Maka dari itu penulis juga ingin meneliti mengenai penegakan hukum jual beli rumah yang belum memiliki *site plan* dengan rumusan masalah Bagaimanakah keabsahan Jual-Beli rumah apabila *developer* belum memiliki *site plan* sebelum adanya transaksi dan Bagaimana penegakan Hukum terhadap *developer* yang melakukan jual-beli rumah yang belum memiliki *site plan*. Pada penelitian ini metode penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif di mana menurut Soetandyo Wignjosoebroto, menyebutkan metode penelitian normatif dengan istilah metode penelitian hukum doctrinal, Keabsahan jual beli rumah apabila *developer* belum memiliki *site plan* sebelum adanya transaksi pada dasarnya tetap sah selama disepakati kedua belah pihak, Namun apabila *developer* tidak memiliki atau menguasai sertifikat, pada dasarnya *developer* tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019, dan dengan dilanggarnya syarat pada ketentuan tersebut, tentunya akan berpotensi menimbulkan sengketa yang merugikan baik pihak *developer* maupun pihak pembeli ataupun masyarakat. sanksi maupun penegakan hukum dalam peraturan-peraturan tersebut bersifat perdata, dan hanya bisa dilaksanakan bila masyarakat selaku pembeli rumah merasa dirugikan dan mengajukan gugatan, serta sanksi yang diterima oleh *developer* hanya berupa pengembalian uang dan atau ganti rugi

Kata Kunci :Developer, Jual-Beli Rumah, Sertifikat

ABSTRACT

Chandra Bagus Fristiadi. 201810115125. Law enforcement against Developers who buy and sell houses that are not yet certified in terms of the Civil Code.

Many factors contribute to land disputes, for example, one of the factors is a letter of sale and purchase of a house that has not been certified. As the developer basically cannot build housing if the land object has not been fully acquired or purchased from the original owner, this is in line with what is stated in the provisions of Article 4 paragraph 1 of the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing (PUPR) Number 11 /PRT/M/2019 concerning the Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB) System for Houses, which states, "Development actors who carry out marketing as referred to in Article 3 paragraph (1) and paragraph (2) as a form of legal certainty and legal protection for consumer buyers house Therefore, the author wants to do research on what procedures and documents are prepared to carry out a house sale and purchase transaction. On the other hand, the author will find out the validity of buying and selling transactions for houses where there is no certificate. The author also wants to research the law enforcement of buying and selling houses that are not yet certified with the formulation of the problem How is the validity of buying and selling houses if the developer does not have a certificate before the transaction and how is law enforcement against developers who buy and sell houses without a certificate. In this study the research method used was the normative juridical research method which, according to Soetandyo Wignjosoebroto, mentions the normative research method with the term doctrinal legal research method, The validity of buying and selling houses if the developer does not have a certificate before the transaction is basically still valid as long as it is agreed by both parties parties, However, if the developer does not own or possess a certificate, basically the developer has violated the provisions of Article 4 paragraph 1 of the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing (PUPR) Number 11/PRT/M/2019, and by violating the terms of these provisions, of course will potentially cause disputes that are detrimental to both the developer and the buyer or the community. sanctions and law enforcement in these regulations are civil in nature, and can only be implemented if the community as home buyers feel disadvantaged and file a lawsuit, and the sanctions received by the developer are only in the form of refunds and or compensation.

Keywords : Developers, Buying and Selling Houses, Certificates.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT berkat rahmat dan karunia-Nya skripsi dengan judul **“Penegakan Hukum Terhadap Developer Yang Melakukan Jual Beli Rumah Yang Belum memiliki *site plan* Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”** ini dapat selesai tepat waktu. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir kuliah dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini tidak terlepas berkat bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga seluruh kendala dapat diatasi dengan baik. Pada kesempatan ini disampaikan ucapan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Bapak Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, SH, M.M selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Dr. Slamet Pribadi S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Clara Ignatia Tobing, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis dalam menyusun rencana studi dari semester awal hingga semester akhir.
4. Bapak Dr. Endang Hadrian, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing I (pembimbing materi).
5. Bapak Heru Siswanto, S.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing II (pembimbing teknis).
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran.
7. Bapak dan Ibu Sekertariat Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah membantu menangani segala hal yang berkaitan dengan

administrasi perkuliahan.

8. Yang teristimewa dan terkasih untuk kedua orang tua Bapak Edhy Rinekso dan Ibu Nur Khofidoh beserta adik penulis Saudari Medina Nurfatina yang selalu memberi perhatian, semangat, dan dorongan sehingga membangun semangat penulis dalam menyusun skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan di-kelas penulis angkatan 2018 Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah menempuh pendidikan kuliah bersama di kampus Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, atas segala doa dan bantuan yang diberikan.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penelitian ini, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca yang dapat membangun kesempurnaan skripsi ini.

Bekasi, Januari 2023



Chandra Bagus Fristiadi

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	10
1.3. Rumusan Masalah	10
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Tujuan Penelitian	10
1.4.2 Manfaat Penelitian	11
1.5. Kerangka Teoretis	11
1.6. Kerangka Konseptual	14
1.7. Kerangka Pemikiran (<i>Framework</i>)	15
1.8. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	18
2.1. Teori Sistem Hukum (Legal System Theory)	18

2.2.	Pengertian Penegakan Hukum	23
2.3.	Kepastian Hukum.....	25
2.4.	Tanggung Jawab Hukum	28
2.5.	Tinjauan Umum tentang Hukum Pendaftaran Tanah	30
	2.5.1. Pendaftaran Tanah.....	30
	2.5.2. Pendaftaran Sporadik	38
2.6.	Tinjauan Umum tentang Sertipikat	39
2.7.	Perumahan dan Pemukiman.....	47
BAB III. METODE PENELITIAN		50
3.1.	Metode Penelitian	50
	3.1.1. Jenis Penelitian	50
	3.1.2. Metode Penelitian	52
	3.1.3. Teknik Pengumpulan Data.....	52
	3.1.4. Teknik Analisis Data.....	52
	3.1.5. Metode Analisis Data.....	53
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		55
4.1	Keabsahan Jual-Beli Rumah Apabila Developer Belum Memiliki <i>site plan</i> Sebelum Adanya Transaksi.....	55
4.2	Penegakan Hukum Terhadap Developer Yang Melakukan Jual-Beli Rumah Yang Belum Memiliki <i>site plan</i>	77
BAB V. PENUTUP.....		100
5.1.	Simpulan	100
5.2.	Saran	100
DAFTAR PUSTAKA		102
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		107
LAMPIRAN – LAMPIRAN		108

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

*“JANGAN BANDINGKAN PROSESMU DENGAN ORANG LAIN KARENA
TIDAK SEMUA BUNGA TUMBUH MEKAR SECARA BERSAMAAN”*

Persembahan :

*Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua dan saudara-saudara
penulis yang penulis sayangi. Penulis dengan bangga mempersembahkan
kelulusan ini seperti harapan kedua orang tua penulis untuk menempuh
pendidikan setinggi-tingginya.*