

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK  
*SERVITUUT* DALAM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

**HAFSAH NASUTION**

**1806200015**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Wala mengawadi kullu hi agar disubukan  
namu dan bangganya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#) [y umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis tanggal 13 Oktober 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

NAMA : HAFSAH NASUTION  
NPM : 1806200015  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK  
SERVITUUT DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Dinyatakan : ( B+ ) Lulus Yudisium dengan predikat Lebih Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang  
( ) Tidak Lulus

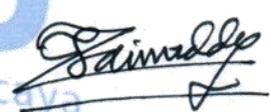
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

Ketua

PANITIA UJIAN

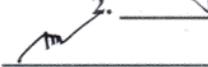
Sekretaris

  
Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.  
NIDN: 0122087502

  
Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
2. Nurhilmiah, S.H., M.H
3. Assoc.Prof.Dr.Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn

1.   
2.   
3. 



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menerima surat ini agar ditubuhkan  
nanti dan tanggapnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : HAFSAH NASUTION  
NPM : 1806200020  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK  
SERVITUUT DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

PENDAFTARAN : Tanggal, 11 Oktober 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Dr. Faisal S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi S.H M.Kn  
NIDN: 0104067601

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila mention nama asal, no agar dibuktikan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA	: HAFSAH NASUTION
NPM	: 1806200015
PRODI/BAGIAN	: ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI	: TINJUAN HUKUM TERHADAP PELKSANAAN HAK SERVITUUT DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA  
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, Oktober 2022

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi

NIDN: 0118047901

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

**Nama : HAFSAH NASUTION**

**Npm : 1806200015**

**Fakultas : HUKUM**

**Program Studi : ILMU HUKUM**

**Bagian : HUKUM PERDATA**

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK  
SERVITUUT DALAM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 03 Oktober 2022

Saya yang menyatakan,



**HAFSAH NASUTION**

NPM. 1806200015



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menggunakan surat ini agar diutamakan  
memberikan dan sebagainya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsu) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsu) [t umsumedan](https://www.youtube.com/umsu) [y umsumedan](https://www.youtube.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : HAFSAH NASUTION  
**NPM** : 1806200015  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK  
SERVITUUT DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

**Pembimbing** : Dr. AHMAD FAUZI S.H.,M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
14/09/2022	Penyerahan Skripsi	
16/09/2022	Perubahan Judul, Rumusan masalah 2,3	
20/09/2022	Perbaikan latar belakang	
22/09/2022	Perbaikan Metode Penelitian	
26/09/2022	Perbaikan Bab III hasil Penelitian	
30/09/2022	Perbaikan Bab III hasil Penelitian	
03/10/2022	Perbaikan kesimpulan dan saran	
05/10/2022	Daftar Pustaka	
08/10/2022	bedah buku dan acc skripsi	

Diketahui,

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

**DOSEN PEMBIMBING**

(Dr. AHMAD FAUZI S.H.,M.Kn )

## ABSTRAK

### TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK *SERVITUUT* DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

**HAFSAH NASUTION**

**1806200015**

Konsepsi hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain. Ketentuan mengenai hak *Servituut* yaitu kewajiban pemilik tanah yang satu digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain yang letaknya saling berdekatan. Adapun penelitian ini untuk mengetahui peraturan hak *servituut* dalam pembangunan perumahan, perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menuntut hak *servituut* kepada pihak pengembang perumahan, serta tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen jika tidak terlaksananya hak *servituut* dalam perumahan.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, dalam penelitian ini sifat penelitian adalah deskriptif, sebagaimana sumber data yang diambil dari data yang bersumber dari data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*). Kemudian, data diolah dan dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif

Berdasarkan hasil penelitian bahwa peraturan hak *servituut* dalam pembangunan perumahan diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menuntut hak *servituut* kepada pihak pengembang perumahan dibagi dalam 2 (dua) bentuk, dimana perlindungan hukum preventif serta perlindungan hukum represif. Tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen jika tidak terlaksananya hak *servituut* dalam perumahan maka pengembang sebagai pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik di dalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

**Kata Kunci:** Tinjauan Hukum, Hak *Servituut*, Pembangunan Perumahan.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakauh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur atas kehadiran ALLAH SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul: **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK *SERVITUUT* DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN”**.

Sholawat dan salam tak lupa penulis hantarkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari jaman kegelapan (jahiliyah) kepada jaman terang benderang dan semoga mendapat syafaatnya di yaumul qiyammah, aamiin ya robbal alamin. Selama penyusunan skripsi ini penulis menemukan kendala dan hambatan serta kesulitan. Namun dengan segala usaha keras dan Doa, serta bantuan atau petunjuk dari Dosen Pembimbing dan berbagai pihak yang membantu hingga akhirnya menjadikan Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan semaksimal mungkin sesuai kemampuan.

Dengan segala rasa hormat, patuh serta kerendahan hati Penulis haturkan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu proses tahapan penyusunan skripsi ini. Penulis bermaksud menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya di berikan Kepada kedua orang tua saya tercinta, Ayahanda **Ali Syahrin Nasution** dan Ibunda saya **Kholila**, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang dan pengorbanan yang begitu besar, kepada kedua kakak saya Hamidah Nasution M.Pd. dan Sofia Ulfa Nasution A.Md. dan abang ipar saya Roma Rezeki Siregar S.H. yang telah memberikan bantuan moril dan nasehat sehingga selesianya skripsi ini, semoga ALLAH SWT membalas kebaikan serta melindungi kalian.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak **Prof. Dr. Agussani M.AP** atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan program sarjana ini.
3. Dekan Fakultas **Dr. Faisal, S.H., M.Hum** atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Sama juga halnya dengan, Wakil Dekan I Bapak **Dr. Zainudin, S.H., M.H** dan Wakil Dekan III Ibu **Atika Rahmi, S.H., M.H**
4. Terimakasih juga khususnya Kepala bagian Hukum Perdata **Ibu Nurhilmiyah S.H.,M.H.**
5. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi tingginya di ucapkan kepada Bapak **Dr. Ahmad Fauzi S.H., Mkn** selaku dosen pembimbing, yang penuh perhatian serta memberikan dorongan bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
6. Bapak **Rahmat Rahmadhani S.H.,M.H.** selaku penguji yang penuh memberikan masukan-masukan yang terbaik.

7. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Terimakasih telah membantu segala urusan administrasi selama perkuliahan hingga sampai skripsi.
8. Terimakasih Kepada Bapak **M.Iqbal, S.Ag, M.H** selaku dosen penasehat akademik.
9. Terimakasih Kepada Sepupu saya, **M. Nurhadi, Abdan Syakuro** dan **Amir Muhammad Hasibuan**, selalu membantu saya dalam proses perkuliahan hingga menyelesaikan Skripsi ini.
10. Tiada Gedung yang paling indah kecuali persahabat, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih Kepada sahabat- sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada **Nazih Farhan, Rani Adillah**, sebagai teman yang selalu bertukaran pikiran dan dukungan yang sangat membantu saya dalam proses penyelesaian skripsi ini.
11. Terimakasih pula kepada sahabat-sahabat seperjuangan saya kepada **Atikah Rahmadani, Dara Aisyah, Regita Rezeky Putri, Noni Dinatingtyas, Fitriana, Endika Syahfitri, Wanda Sukmaria, Syifa Putri Denita**, yang telah senantiasa membantu. Terimakasih atas semua kebaikan, semoga ALLAH SWT membalas kebaikan kalian semua. Serta teman teman seperjuangan saya yang lain kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu Namanya. Tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus.

Akhirnya, tiada gading yang retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi rabbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitu di sadarin bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu diharapkan ada maksud yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapatkan balasan dari ALLAH SWT dan mudah mudahan semuanya selalu dalam lindungan ALLAH SWT, amin, sesungguhnya ALLAH SWT mengetahui niat baik hambanya-hambanya.

*Asslamu' alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 30 Agustus 2022  
Hormat saya  
Penulis

**Hafsah Nasution**  
**1806200015**

## DAFTAR ISI

**PENDAFTARAN UJIAN**

**BERITA ACARA UJIAN**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**PERNYATAAN KEASLIAN**

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>

### **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Manfaat Penelitian .....	7
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Definisi Operasional .....	8
D. Keaslian Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian .....	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	10
2. Sifat Penelitian.....	10
3. Sumber Data .....	11
4. Alat Pengumpul Data.....	11
5. Analisis Data.....	12

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan.....	13
B. Tinjauan Umum Hak <i>Servituut</i> .....	25

C. Tinjauan Umum Hukum Properti .....	26
---------------------------------------	----

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Peraturan Hak Servituut Dalam Pembangunan Perumahan.....	28
B. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Yang Menuntut Hak Servituut Kepada Pihak Pengembang Perumahan .....	31
C. Tanggung Jawab Pihak Pengembang Terhadap Konsumen Jika Tidak Terlaksanannya Hak Servituut Dalam Perumahan .....	40

### **BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	69
B. Saran.....	70

### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan yang sedang dilaksanakan, baik sejak masa pemerintahan orde baru maupun masa reformasi sasaran utamanya adalah terciptanya landasan yang kuat bagi bangsa Indonesia untuk tumbuh dan berkembang atas kekuatan sendiri (tidak tergantung kepada pihak asing) menuju masyarakat adil dan makmur. Titik berat pembangunan setelah krisis ekonomi melanda Indonesia adalah pembangunan di bidang ekonomi.<sup>1</sup> Pada kenyataannya saat sekarang ini ekonomi pasar merupakan sistem terbaik untuk membangun dan mempertahankan kesejahteraan masyarakat karena aktivitas produsen dan konsumen tidak direncanakan lagi oleh sebuah lembaga sentral, melainkan secara individual oleh para pelaku ekonomi.

Sudah merupakan kodratnya bahwa manusia tidak bisa hidup sendiri, harus hidup bersama dalam suatu masyarakat yang terorganisasi untuk mencapai tujuan bersama. Agar tujuan mereka tersebut tercapai sebagaimana mestinya, dan dalam usahanya tidak selalu berbentur kepentingan, maka diperlukan suatu norma yang mengaturnya.<sup>2</sup>

Secara yuridis melalui norma hukum dasar (*state gerundgesetz*), sistem perekonomian yang diinginkan adalah sistem yang menggunakan prinsip keseimbangan, keselarasan, serta memberi kesempatan usaha bersama bagi setiap

---

<sup>1</sup> Rena Yulia. 2006. *Hukum Pidana Ekonomi*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 20.

<sup>2</sup> Zaeni Asyhadie. 2012. *Hukum Bisnis; Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 1.

warga negara terdapat dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang merupakan konsep dasar dari perekonomian nasional.

Dialektika antara hukum dan masyarakat terjadi dalam kerangka dialektika transformatif. Artinya bahwa dialektika antara hukum dan masyarakat senantiasa berlangsung secara dinamis mengikuti perkembangan dan kebutuhan zaman.<sup>3</sup> Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang paling penting bagi umat manusia selain sandang dan pangan, seiring dengan perkembangan jaman dari waktu ke waktu serta sampai lah di era modernisasi ini. Kondisi di sebagian banyak kota-kota besar di Indonesia yang umumnya berkembang pesat dan berfungsi sebagai pusat kegiatan serta menyediakan layanan primer dan sekunder, telah mengundang banyak nya penduduk dari daerah perdesaan untuk berpindah tempat demi mendapatkan kehidupan yang lebih baik serta berbagai kemudahan lain termasuk lapangan kerja. Hingga menyebabkan kebutuhan tempat tinggal sangat tinggi maka dari itu pemerintah dan para investor swasta nasional maupun asing ikut memainkan peran penting ini dalam mengatasi masalah urbanisasi.

Mahalnya harga properti termasuk rumah hunian di beberapa tempat, ternyata banyak disebabkan oleh ketersediaan lahan yang semakin tidak memadai.<sup>4</sup> Berkaitan dengan hal tersebut di atas, kebijakan mengenai hunian berimbang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 34 ayat (1) yang mencantumkan

---

<sup>3</sup> M. Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata)*. Yogyakarta: UII Press , halaman 115.

<sup>4</sup> Robensjah Sjachran. 2020. *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*. Banjarmasin: Kencana, halaman 7.

bahwa badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh suatu badan hukum, diwajibkan untuk mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Kewajiban tersebut dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.

Berdasarkan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia tahun 1945 Amademen ke 4 mendeklarasikan bahwasannya pemerintah Indonesia bertanggung jawab sebagai penjaga bagi seluruh warga Indonesia dengan melaksanakan pembangunan perumahan dan meningkatkan kesejahteraan secara menyeluruh agar masyarakat dapat tinggal di rumah yang layak dan ekonomis dengan lingkungan yang sehat, aman, harmonis serta berkelanjutan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sebagian besar dari masyarakat lebih memilih membeli perumahan sebagai tempat tinggal mereka. Di karenakan selain memiliki bangunan yang layak dan menjamin kenyamanan dan keamanan serta tertata dengan biaya yang terjangkau, Sebagian dari masyarakat sekarang lebih memilih perumahan sebagai pilihannya.

Secara ringkas, hukum agraria dapat didefinisikan sebagai kumpulan/himpunan petunjuk-petunjuk/kaedah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata tertib hubungan dengan bumi (tanah, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Dengan arti kata lain, bahwa objek kajian hukum agraria tidak hanya membahas

tentang bumi dalam arti sempit yaitu tanah, akan tetapi membahas juga tentang pengairan, perikanan, kehutanan, serta penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.

Melihat fenomena hukum yang cenderung muncul dibalik terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan di tengah-tengah masyarakat merupakan sebuah akibat dari adanya suatu keadaan/situasi dan kondisi menyangkut hak dan kewajiban serta larangan yang terjadi tidak sebagaimana mestinya berlaku terhadap sesuatu hak atas tanah yang dipegang/dipunyai oleh suatu subjek hukum (subjek hak). Artinya, ada suatu perbuatan yang kemudian dianggap melanggar hukum dan/atau suatu kejahatan terhadap bermacam-macam hak atas tanah sebagaimana diatur oleh UUPA dan mengakibatkan munculnya sengketa, konflik dan perkara pertanahan.<sup>5</sup>

Pasal 4 huruf (a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha, wajib memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen sebagai penghuni rumah di perumahan yang dibangun oleh pengembang. Aturan-aturan tersebut seharusnya dijadikan acuan oleh pengembang perumahan (*developer*) dalam membangun perumahan yang memenuhi syarat, aman, teratur, nyaman dan layak huni untuk memenuhi kebutuhan konsumen, namun pada kenyataannya masih terdapat pelanggaran-pelanggaran yang merugikan konsumen perumahan.

---

<sup>5</sup> Rahmat Rahmadani, 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria* . Medan: Umsu Pers, halaman 11.

Kenyataannya, banyak pengembang yang melakukan pelanggaran yang merugikan hak-hak konsumen, misalnya berupa kualitas konstruksi bangunan yang rendah atau tidak sesuai spesifikasi standar, membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan persyaratan, membangun perumahan dan/atau permukiman di lokasi yang berpotensi membahayakan orang ataupun barang, misalnya di tempat yang rawan bencana alam seperti tanah longsor dan banjir, kemudian dokumen rumah seperti sertifikat tanah yang tidak diserahkan pengembang kepada konsumen, waktu serah terima rumah yang tidak sesuai perjanjian dan lain sebagainya merupakan bentuk-bentuk pelanggaran oleh pengembang yang merugikan hak-hak konsumen.

Kurangnya pengetahuan konsumen akan hak-haknya sebagai seorang warga negara Republik Indonesia sering disalahgunakan oleh pengembang perumahan (*developer*) dalam menyediakan perumahan serta lingkungan yang tidak memenuhi syarat. Kerugian ini kebanyakan dialami oleh konsumen yang membeli rumah di perumahan komersial. Seiring meningkatnya jumlah penduduk yang relatif banyak, maka dewasa ini pertumbuhan perumahan pun relatif semakin meningkat.<sup>6</sup>

Perumahan komersial merupakan perumahan yang banyak diminati oleh masyarakat saat ini terutama bagi kalangan ekonomi menengah ke atas, karena selain desain rumah yang bagus dan tertata, perumahan komersial juga menawarkan fasilitas-fasilitas seperti tempat olahraga, tempat rekreasi atau taman dan sebagainya yang seyogyanya dapat membuat konsumen menikmati fasilitas

---

<sup>6</sup> Dolfi Sandag, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011", *Lex et Societatis*, Vol. III/No. 2/Mar/2015, halaman 105.

yang disediakan oleh pengembang. Memiliki dan menempati rumah yang layak huni, aman, nyaman, dan dengan kualitas yang baik merupakan hak setiap orang. Di mana pengembang sebagai pelaku usaha dalam membangun dan menyediakan perumahan bagi konsumen harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Konsepsi hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain. Ketentuan mengenai hak Servituit yaitu kewajiban pemilik tanah yang satu digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain yang letaknya saling berdekatan sebagaimana diatur dalam Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta ketentuan mengenai kewajiban setiap pemilik tanah menjalankan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan-peraturan tersebut tidak memberikan sanksi apapun terhadap pelanggarnya.

Peraturan tersebut hanya menyebutkan kewajiban pemilik tanah sebelum terjadinya pelanggaran ketentuan tersebut, sehingga tidak terdapat efek jera dan ketentuan yang memaksa. Berdasarkan hal tersebut, maka untuk itu penulis melakukan penelitian dengan judul: **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK SERVITUUT DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN”**.

## **1. Rumusan Masalah**

Permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana peraturan hak servituut dalam pembangunan perumahan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menuntut hak servituut kepada pihak pengembang perumahan?
- c. Bagaimana tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen jika tidak terlaksananya hak servituut dalam perumahan?

## **2. Faedah Penelitian**

Adapun faedah penelitiannya:

### **a. Secara Teoritis**

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan hak servituut dalam pembangunan perumahan, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

### **b. Secara Praktis**

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada praktisi-praktisi hukum mengenai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan hak servituut dalam pembangunan perumahan.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian skripsi ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui peraturan Hak servituit dalam pembangunan perumahan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menuntut hak servituit kepada pihak pengembang perumahan.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen jika tidak terlaksananya hak servituit dalam perumahan.

### **C. Definisi Operasional**

Berdasarkan judul peneliti ini secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan:

1. Tinjauan adalah hasil dari kegiatan meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki atau mempelajari).
2. Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan.
3. Pelaksanaan berarti proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).
4. Hak Servituit adalah Suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain
5. Pembangunan berarti proses, cara, perbuatan membangun

6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain.

Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

1. Skripsi Safira Maynazma Hsb Npm, 1706200017 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2021 yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penafsiran Perbuatan Melawan Hukum Atas Pembangunan Pada Hak Servituut (Studi Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn)” Skripsi merupakan penelitian ini menggunakan hukum normatif, penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, sifat penelitian ini ialah deskripif analitis yang mendeskripsikan undang-undang yang berlaku dikaitkan teori dan praktik pelaksanaan yg menyangkut masalah mengenai permasalahan ini. sumber data dalam penelitian ini menggunakan bahan- bahan hukum seperti undang-undang, buku, jurnal-jurnal hukum dan karya ilmiah yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak servituut.

2. Skripsi Ayu Sekar Mahesarani Nim 1510611031 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, 2018 yang berjudul “Kedudukan Hak Servituut Atas Pengisolasian Tanah Oleh Pemegang Hak Guna Bangunan” Skripsi ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk memperoleh tentang kedudukan hak servituut dan akibat hukum pengisolasian tanah yang oleh pemegang hak guna bangunan dengan mengacu pada analisis undang-undang atau peraturan yang berkaitan.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Yakni mengenai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan hak servituut dalam pembangunan perumahan.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.<sup>7</sup> Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang

---

<sup>7</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>8</sup>

## **2. Sifat Penelitian**

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu data sekunder yaitu, data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman..
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya ilmiah, buku, serta yang berhubungan dengan permasalahan ini.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, halaman 110.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan serta jurnal-jurnal hukum.

#### **5. Analisis Data**

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

---

<sup>9</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 21.

## BAB II

### TINJUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan.<sup>10</sup> Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.<sup>11</sup>

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan.<sup>12</sup> Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Rahmat Ramadhani, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018, halaman 21.

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018, halaman 98.

<sup>12</sup> Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 114.

<sup>13</sup> Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017, halaman 285.

Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan kepastian hukum adalah bagaimana kemudian pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.<sup>14</sup>

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan hukum antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.<sup>15</sup> Sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah, akan tetapi untuk mensukseskannya atau keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif atau peranan masyarakat terutama pemegang hak.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 98.

<sup>15</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 28.

<sup>16</sup> Faisal, "Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018, halaman 146.

Hak kebendaan adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang. Ilmu hukum dan perundang-undangan telah lama membagi segala hak-hak manusia atas hak-hak kebendaan dan hak-hak perseorangan. Suatu hak kebendaan memberikan kekuasaan atas suatu benda, sedangkan suatu hak perseorangan memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. Suatu hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap tiap orang yang melanggar hak itu, sedangkan suatu hak perseorangan hanyalah dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu saja atau terhadap sesuatu pihak.<sup>17</sup>

Hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Jadi hak kebendaan itu adalah hak mutlak (hak absolute) sebagai lawan dari hak nisbi atau hak relatif. Hak mutlak adalah hak memiliki suatu benda-benda tertentu, misal hak atas benda bergerak dan tidak bergerak. Sedangkan hak relatif adalah hak untuk menuntut adanya suatu hak yang timbul karena adanya suatu hubungan hukum, misalnya utang piutang, sewa-menyewa, atau pinjammeminjam.

Setelah berlakunya UUPA, maka ketentuan dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai hak-hak yang berkenaan dengan bumi, air, dan segala kekayaan alam yang ada di dalamnya menjadi tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik. Sehingga dalam membicarakan macam-macam hak-hak kebendaan dalam Buku II KUHPerdara harus mengingat

---

<sup>17</sup> Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, halaman 62.

berlakunya UUPA, dan harus mengetahui mana hak-hak kebendaan yang masih ada dan mana hak kebendaan yang sudah dicabut berlakunya.

Hak-hak kebendaan yang diatur dalam Buku II KUHPerdota (yang sudah disesuaikan dengan berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960) dapat dibedakan atas dua macam:

1. Hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan (*zakelijk geNotsrecht*).

Hak ini meliputi :

- a. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya : hak eigendom, dan hak bezit.
- b. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda orang lain, misalnya : hak postal, hak erfpacht, hak memungut hasil, hak pakai, dan hak mendiami.

2. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*).

Misalnya: hak gadai (pand) dan hipotik. Di samping itu ada pula hak-hak yang diatur dalam Buku II KUHPerdota, tetapi bukan merupakan hak kebendaan, yaitu privilege, dan hak retentie. Namun hak-hak ini dapat digolongkan dalam hak kebendaan.

Hak kebendaan yang ada dalam KUHPerdota adalah :

1. Hak *Bezit*.

Kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu. (Pasal 529 KUHPerdota)

2. Hak *Eigendom* (Hak Milik)

Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain (Pasal 570 KUHPerdara)

3. Hak *Servituut* (Hak Pengabdian Pekarangan)

Suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain (Pasal 674 KUHPerdara)

4. Hak *Opstal*.

Hak untuk memiliki bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman di atas tanahnya orang lain. Hak ini juga disebut dengan hak numpang karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedunggedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Sehingga hak postal dapat disimpulkan sebagai hak untuk memiliki bangunan bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain. (Pasal 711 KUHPerdara)

5. Hak *Erfpacht*.

Suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar ganti rugi upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan. (Pasal 720 ayat (1)) Dapat juga diartikan sebagai Suatu hak kebendaan untuk

menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau penghasilan tiap-tiap tahun, yang dinamakan "*pacht*". (Pasal 720).

6. Hak Pakai.

Hasil Suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya. (Pasal 756)

7. Hak Gadai.

Suatu hak kebendaan yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya. (Pasal 1150)

8. Hak Hipotik.

Suatu hak kebendaan atas bendabendatac bergerak, untuk mengambil pengantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. (Pasal 1162)

9. Hak *Privilege*.

Hak untuk mendahulukan.

10. Hak Reklame.

Hak yang diberikan kepada si penjual untuk meminta kembali barangnya yang telah diterima oleh si pembeli setelah pembeli membayar tunai. (Pasal 1145- 1146).

Hak kebendaan menurut Undang-Undang Pokok Agraria :

1. Hak Milik

Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, (Pasal 20 UUPA)

2. Hak Guna Usaha

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. (Pasal 28)

3. Hak Guna Bangunan

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35)

4. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. (Pasal 41)

5. Hak Sewa

Hak seseorang atau suatu badan hukum mempergunakan tanah milik orang lain atau keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. (Pasal 44).

Pengertian tentang hak milik diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata, sebagai berikut:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.

Hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak lain, karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, yaitu dalam arti dapat mengalihkan, membebani atau menyewakan, atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusaknya. Pemerintah pun tidak boleh sewenang-wenang membatasi hak milik seseorang, melainkan harus ada ganti ruginya dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Pengertian hak milik dalam Pasal 570 KUH Perdata ini hanya berlaku untuk benda bergerak, karena hak milik atas barang tak bergerak berupa tanah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu telah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5/1960.

Sejarahinya hak milik adalah merupakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat (*droit inviolable in sacre*). Akan tetapi dalam perkembangannya sifat tak dapat diganggu-gugat itu tidak dapat dipertahankan lagi karena telah ada berbagai pembatasan, misalnya pembatasan oleh hukum tata usaha, pembatasan oleh hukum tetangga, tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain, tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain, tidak boleh melakukan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*), dan lain-lain.

Diketahui bahwa hak milik memberikan dua hak dasar kepada pemegangnya:

1. Hak untuk menikmati kegunaan dari suatu kebendaan, dan
2. Hak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya.

Dalam konteks ini berarti pemegang hak milik bebas untung menjual, menghibahkannya, menyerahkan benda yang dimilikinya kepada siapapun juga, selamanya hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang memaksa dan atau melanggar kepentingan umum, atau hak-hak orang lain. Termasuk pula didalamnya untuk membebaskan, meletakkan hak kebendaan lainnya, menjaminkan, atau mengagunkan benda tersebut sebagai jaminan utang.

Di luar kedua hak tersebut di atas, Pasal 571 KUHPerdara dan Pasal 574 KUHPerdara memberikan lagi dua hak kepada pemilik suatu benda, yaitu:

1. Untuk benda berupa tanah, hak untuk memanfaatkan tanah tersebut secara vertical, yaitu untuk memperoleh hak atas tanaman atau bangunan di atasnya, serta untuk memperoleh harta karun yang terletak di bawah tanah tersebut.
2. Hak untuk dipertahankan dalam kedudukannya sebagai pemilik, dalam hal benda tersebut lepas dari penguasaannya (Hak *Revindicatie*).

Hak kebendaan, Hak milik adalah yang paling sempurna. Oleh karena itu hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan lain merupakan hak anak terhadap hak milik.
2. Hak milik dilihat dari segi kualitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya.
3. Hak milik bersifat tetap, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain. Sedangkan hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik.

4. Hak milik adalah merupakan hak yang paling pokok (utama), sedangkan hak kebendaan lain hanya merupakan bagian daripada hak milik.<sup>18</sup>

Cara Memperoleh Hak Milik. Pasal 584 KUHPerdara mengatur 5 (lima) cara untuk memeproleh atas benda, yaitu:

1. Pemilikan/pendakuan
2. Perlekatan
3. Lampau waktu/ Daluarsa
4. Pewarisan
5. Penyerahan (*Levering*).

Pasal 585 KUHPerdara, Pendakuan dari barang-barang bergerak yang belum ada/tidak ada pemiliknya (*Res Nullius*). Pasal 586 KUHPerdara Pendakuan dari binatang buruan di hutan, memancing ikan di sungai, dan lain-lain. Pasal 587 KUHPerdara, menentukan: Hak milik atas sesuatu harta karun adalah ada orang yang menemukannya di tanah miliknya sendiri. Yang dinamakan harta karun ialah segala kebendaan tersembunyi atau terpendam, yang tiada seorangpun dapat membuktikan hak milik terhadapnya dan ditemukan karena kebetulan semata-mata.

Diatur dalam Pasal 500 sampai dengan Pasal 502 dan Pasal 586 sampai dengan Pasal 609 KUHPerdara. Misalnya: Hak atas tanam-tanaman, mengikuti tanah yang sudah menjadi milik dari orang yang menanami itu (Pasal 588 KUHPerdara) Diatur dalam Pasal 610 KUHPerdara dan lebih lanjut diatur dalam Buku IV KUHPerdara Pasal 1955 Jo Pasal 1963 KUHPerdara dan Pasal 1967 KUHPerdara. Pasal 610 KUHPerdara: Hak milik atas suatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya

---

<sup>18</sup> Erwin Wirandhana, "Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain", *Lex Administratum*, Vol. V/No. 6/Ags/2017, halaman 38.

selama waktu yang ditentukan Undang-Undang dan menurut syarat-syarat serta cara membeda-bedakannya seperti termaksud dalam bab ke tujuh buku ke empat kitab ini.

Penyerahan adalah berupa cara memperoleh hak milik yang penting dan paling sering dilakukan dalam masyarakat. Hak milik atas benda dapat diperoleh melalui penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dan dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. 2 (dua) syarat untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan, yaitu:

1. Adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik (misalnya: jualbeli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain).
2. Dilakukannya penyerahan itu sendiri oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut.<sup>19</sup>

Penyerahan benda bergerak yang berwujud dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*), yaitu penyerahan dari tangan ke tangan. Tetapi ada kalanya penyerahan itu tidak perlu dilakukan, yakni dalam hal Pasal 612 ayat (2) KUHPperdata, yaitu:

1. Penyerahan dalam bentuk *tradition brevi manu* yang berarti penyerahan tangan pendek. penyerahan secara tangan pendek ini dapat terjadi, misalnya seseorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjualbelikan, kemudian membeli kebendaan yang semula disewa olehnya tersebut. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 ayat (1) KUHPperdata tidak lagi diperlukan.
2. Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam penyerahan tangan panjang ini, kebendaan yang diperjualbelikan di tangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual itu akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual melainkan oleh pihak III yang pada umumnya orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara.

3. Penyerahan dengan *constitutum possessorium* atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual. Hal ini dapat terjadi, misalnya A menjual kebendaan tertentu berupa mobil kepada B, tetapi mobil tersebut tidak diserahkan A kepada B, karena A kemudian menyewa mobil dari B. Penyerahan benda bergerak tak berwujud diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara.

Penyerahan atas tagihan-tagihan *aan toonder* (atas bawa) dilakukan dengan penyerahan surat tagihan yang bersangkutan, sedang penyerahan surat tagihan *aan order* (atas tunjuk) dilakukan dengan penyerahan surat tagihannya disertai dengan endorsement. Penyerahan hak tagihan *op naam* (atas nama) termasuk hak atas benda tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat akta *cessie*.

Penyerahan benda tak bergerak tidak dilakukan menurut ketentuan Pasal 616 sampai dengan 620 KUHPerdara, yaitu dengan jalan membuat akta otentik dan didaftarkan dalam register umum, melainkan berdasarkan *Overschrijving ordonnantie* (stb.1834 Nomor 27) yaitu dengan balik nama. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Overschrijving ordonnantie* ini sudah tidak berlaku lagi, maka penyerahan benda tak bergerak cukup dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pasal 19 PP No. 10/1961 jo Pasal 37 No. 24/1997).<sup>10</sup> Kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala

Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan (Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997).

## **B. Tinjauan Umum Hak Servituut**

Subekti mendefinisikan bahwa hak servituut atau *erfdienstbaarheid* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan. Misalnya pemilik dari pekarangan A harus mengizinkan orang-orang yang tinggal di pekarangan B setiap waktu melalui pekarangan A atau air yang dibuang pekarangan B harus dialirkan melalui pekarangan A. Oleh karena *erfdienstbaarheid* itu suatu hak kebendaan, maka haknya tetap melekat pada pekarangan yang bersangkutan walaupun pekarangan tersebut dijual kepada orang lain. *Erfdienstbaarheid* diperoleh karena suatu titel (jual beli, pemberian, warisan, dan sebagainya) atau karena lewat waktu (berpuluh-puluh tahun berlaku dengan tiada bantahan orang lain), dan ia hapus apabila kedua pekarangan jatuh dalam tangan satu orang atau juga karena lewat waktu (lama tidak dipergunakan).<sup>20</sup>

Servituut diatur dalam Pasal 674 sampai Pasal 710 KUH Perdata yaitu Bab Keenam tentang Pengabdian Pekarangan. H.F.A. Vollmar menulis bahwa tanda ciri khas dari pengabdian pekarangan itu ialah bahwa pengabdian tersebut tidak terikat kepada seorang orang tertentu, tetapi kepada sebidang pekarangan tertentu yang pemilik langsungnya sebagai demikian melakukan hak pengabdian pekarangan tersebut. Vollmar juga menjelaskan bahwa hak pengabdian pekarangan dapat juga diadakan untuk kepentingan atau untuk beban jalan umum.

---

<sup>20</sup> Subekti. *Op. Cit.*, halaman 75.

Misalnya adalah sangat mungkin dan memang sangat lazim untuk membebani lapangan-lapangan yang terletak pada jalan-jalan tertentu dengan "pengabdian pekarangan" untuk kemanfaatan jalan-jalan itu (misalnya suatu servituit untuk melarang mendirikan bangunan).<sup>21</sup>

### C. Tinjauan Umum Hukum Properti

Istilah "properti" di Indonesia sering disalahartikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai "properti". Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan "properti" lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan.<sup>22</sup>

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.<sup>23</sup> Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan). Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan

---

<sup>21</sup> Amrie Hakim, "Definisi Hak Servituit (Pengabdian Perkarangan) dan Penerapannya", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlakuan-hak-servituit-lt5038bd0a38584>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2022, Pukul 10.10 Wib.

<sup>22</sup> Dhaniswara K. Harjono. 2016. *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI, 2016, halaman. 5.

<sup>23</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, halaman 80.

serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.<sup>24</sup> Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian).<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Kang Moes, "Pengertian Properti", melalui <http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif-properti-2/pengertianproperti.html>, diakses pada tanggal 10 September 2022, Pukul 10.10 Wib.

<sup>25</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op. Cit.*, halaman. 80

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Peraturan Hak *Servituut* Dalam Pembangunan Perumahan

Keberlangsungan hak *servituut* jika tanah telah dijual kepada orang lain seperti berikut ini:

Jika A mempunyai sebuah rumah yang keberadaannya terhalang oleh sebuah rumah B. Tidak ada akses jalan menuju rumah A, maka B memberikan sebagian ruas tanahnya kepada A untuk dijadikan jalan akses menuju rumah A. Kemudian B ini menjual rumahnya kepada C. Apakah persetujuan A dan B untuk ruas tanah yang dijadikan jalan ini, masih berlaku untuk C sebagai pembeli dan pemilik baru rumah B ini.<sup>26</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, memiliki pemahaman bahwa A memiliki rumah yang letaknya di dalam dan terhalang oleh rumah milik B yang terletak di pinggir jalan. Untuk bisa keluar, A menggunakan akses jalan melalui tanah milik B tersebut. Menurut C.S.T. Kansil, suatu pengabdian pekarangan atau *Servituut* adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat berikut:

1. Harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, di bangun atau tidak di bangun dan yang di miliki oleh berbagai pihak.
2. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat di nikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi.
3. Hak pekarangan harus bertujuan untuk meninggalkan kemanfaatan dari halaman penguasa.
4. Beban yang di beratkan itu harus senantiasa bersifat menanggung sesuatu.
5. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat ada dalam hal membolehkan sesuatu, atau tidak membolehkan sesuatu.<sup>27</sup>

Hukum pertanahan di Indonesia, ada suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (hak *Servituut*) terkait dengan permasalahan tersebut di

---

<sup>26</sup> Erwin Wirandhana, *Op. Cit.*, halaman 33-34.

<sup>27</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 222.

atas. Mengenai hak *Servituut* ini diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang. Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 675 BW).

Pasal 686 BW disebutkan berbagai macam hak *Servituut*, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan. Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi pekarangan orang lain dengan jalan kaki. Hak mengenai jalan kuda atau jalan ternak adalah hak untuk naik kuda atau menggiring ternak melalui jalan itu. Hak mengenai jalan kendaraan adalah hak untuk melintas dengan kendaraan. Bila lebar jalan untuk jalan kaki, jalan ternak atau jalan kendaraan tidak ditentukan berdasarkan hak pengabdian, maka lebarnya ditentukan sesuai dengan peraturan khusus atau kebiasaan setempat. Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan kuda atau jalan ternak mencakup juga hak pengabdian atas jalan untuk jalan kaki; hak pengabdian mengenai jalan kendaraan, mencakup juga hak pengabdian mengenai jalan kuda atau jalan ternak dan jalan untuk jalan kaki.

Berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka Buku kedua BW dinyatakan tidak berlaku

kecuali Pasal-Pasal yang dinyatakan sebaliknya. Namun demikian, hak *Servituut* ini dalam prakteknya masih sering digunakan oleh sebagian besar hakim, hal ini tercermin dalam putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak *Servituut* dalam BW”.

Kaitannya Tanah berfungsi Sosial, jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan air, pemegang Hak Guna Usaha Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Begitu juga dengan Putusan Mahkamah Agung No 38 K/PDT/2008 yang mana Majelis Hakim Agung dalam amar putusannya menyatakan perbuatan Tergugat I membangun tembok permanen dan bangunan lain yang tidak permanen yang menutup gang/jalan masuk ke pekarangan milik Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Agung menyatakan: “Bahwa lagipula, sebagai fasilitas umum (jalan keluar masuk) bagi Penggugat yang sudah lama berlangsung, harus tunduk kepada ketentuan Pasal 674 KUHPerdara tentang hak servitut, di mana pekarangan milik yang satu dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain.” “Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas,

perbuatan Tergugat I membuat pagar tembok permanen yang menutup Gang/Jalan masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat (HGB No. 239) adalah merupakan perbuatan melawan hukum” Dengan demikian A tetap mempunyai hak untuk melintasi pekarangan milik C tersebut, meskipun B telah menjual tanahnya kepada C. Bukan karena adanya persetujuan antara A dan B, melainkan karena A mempunyai hak *Servituut* terhadap tanah yang sekarang menjadi milik C. Hal ini sejalan dengan karakteristik hak kebendaan yaitu hak kebendaan melekat pada bendanya (dalam hal ini tanah), meskipun pemiliknya telah berubah.<sup>28</sup>

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Yang Menuntut Hak *Servituut* Kepada Pihak Pengembang Perumahan**

Hukum agraria di Indonesia dalam penerapannya memiliki asas fungsi sosial hak atas tanah yang menjadi salah satu asas dasar. Fungsi sosial tanah merupakan hak atas tanah perorangan yang mengandung unsur sosial atau unsur kekuasaan. Unsur ini terdapat dalam setiap hak atas tanah secara langsung maupun tidak secara langsung yang berasal dari hak nasional sebagai hak bersama. Sehingga tanah yang ditempati oleh seseorang tidak hanya berdampak pada pemilik hak itu sendiri, melainkan juga pada seluruh bangsa Indonesia.

Fungsi sosial atas tanah merupakan bagian dari landasan yuridis untuk kepentingan umum di Indonesia dengan mengacu pada ketentuan dalam Pasal 18 UUPA yang berisi: Untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan bersama dari Rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian

---

<sup>28</sup> Erwin Wirandhana, *Op. Cit.*, halaman 35.

yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.<sup>29</sup> Menurut Pasal 18 UUPA fungsi sosial atas tanah terkandung kepentingan bersama dengan dapat dicabutnya hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak berlandaskan dengan Undang-Undang yang mengatur.

Sifat pribadi dan individu hak-hak atas tanah terkandung unsur kebersamaan yang bersumber pada hak bangsa. Dalam menggunakan hak atas tanah lebih diutamakan demi kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama daripada kepentingan pribadi dengan mengganti pada kerugian yang adil. Dalam Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa hak-hak atas tanah mengandung unsur kebersamaan yang mana hak tersebut mempunyai peranan fungsi sosial.

Secara teori, asas fungsi sosial hak atas tanah mencakup kepentingan sosial, kepentingan umum atas tanah, dan pengakuan adanya kepentingan atas tanah, dengan memberikan kewenangan kepada pemilik hak untuk menggunakan kepentingan atas tanah tersebut dengan mematuhi ketentuan hukum tanpa melanggar kepentingan masyarakat dan negara. Ini memiliki arti bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang bukan semata-mata digunakan untuk kepentingan pribadi seorang, namun jika menimbulkan kerugian bagi masyarakat maka penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari hak, sehingga bermanfaat untuk kepentingan umum.

---

<sup>29</sup> Ferdian Dios, Muhammad Hero, dan Yumi Simbala, "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Administratum*, Vol. VII, No.6, JuliAgustus, 2020, halaman 90.

Kepentingan-kepentingan seseorang tetap diperhatikan dalam UUPA sehingga tercapailah tujuan pokok yakni: kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat seperti tertuang dalam Pasal 2 Ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>30</sup> Maka masyarakat dapat memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya, tanpa menghilangkan potensi tanah sebagai sumber daya kehidupan namun tetap dalam pengawasan kekuasaan negara. Meskipun frasa “fungsi sosial” ini tidak disebutkan secara eksplisit dalam UUD NRI Tahun 1945, namun secara tersirat pada ayat ini bahwa fungsi sosial dari hak milik dapat ditafsirkan bahwa hak milik tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat umum.

Seseorang tidak diperbolehkan hak miliknya (atas tanah) semata untuk kepentingan pribadinya, terlebih jika hal tersebut merugikan kepentingan masyarakat lain dikarenakan seturut dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat dihapuskan jika kepentingan umum menghendakinya. Dari pemikiran tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. UUPA menjamin hak milik atas tanah dalam penggunaannya jika bersifat kepentingan pribadi ataupun kelompok tidak diperbolehkan apabila mengganggu kepentingan masyarakat sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah, jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan hak dalam memiliki tanah tapi dalam pelaksanaannya tetap memperhatikan pada kepentingan umum.

---

<sup>30</sup> Rejekiingsih Triana, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, dan Penerapannya Di Indonesia), Yustisia, Vol. V, No.2, Mei – Agustus, 2016, halaman. 308.

Berdasarkan hal tersebut, dalam perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menuntut hak *servituut* kepada pihak pengembang perumahan dapat dibagi menjadi 2 (dua) diantaranya:

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan jaminan hukum kepada masyarakat dalam bentuk peraturan-peraturan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dalam kaitannya dengan perumahan, perlindungan hukum preventif memberikan suatu jaminan hukum sebagai bentuk perlindungan bagi konsumen terhadap pengembang perumahan.

Perlindungan hukum bagi konsumen perumahan merupakan suatu hal yang penting, mengingat adanya pelanggaran-pelanggaran dari pengembang perumahan yang mengakibatkan kerugian kepada pihak konsumen. Padahal untuk menempati, memperoleh atau memiliki rumah yang baik dan layak huni merupakan hak setiap orang. Seperti dalam pembukaan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman huruf a menegaskan 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.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Dolfi Sandag, *Op. Cit.*, halaman 113.

Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, merupakan suatu gambaran bahwa setiap orang berhak untuk memperoleh rumah atau tempat hunian yang layak, aman, nyaman, dan dengan kualitas bangunan yang baik dalam rangka pemenuhan salah satu kebutuhan dasar manusia, maka sudah menjadi kewajiban bagi pihak pengembang perumahan dalam melakukan perencanaan, pembangunan, dan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Setiap orang mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu, memiliki sesuatu dan menggunakan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam kaitannya dengan perumahan, setiap orang berhak untuk mendapat atau memiliki rumah yang baik dan layak huni, aman, nyaman, serasi dan teratur sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berbicara mengenai hak-hak setiap orang, Pasal 129 huruf a sampai dengan huruf f Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan mengenai hak-hak setiap orang, yakni setiap orang berhak:

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- b. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- c. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan dan kawasan permukiman.

- d. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- e. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- f. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 129 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan salah satu landasan hukum yang kuat dalam rangka melindungi hak-hak setiap orang khususnya konsumen perumahan, sehingga jika pengembang perumahan sebagai pelaku usaha melakukan pelanggaran yang merugikan hak konsumen, maka tentunya pihak pengembang telah melanggar ketentuan dalam Pasal 129 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut.

Pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan merupakan bentuk “kegagalan” oleh pengembang dalam memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, yaitu untuk memperoleh dan/atau menikmati/memiliki rumah yang layak huni, dengan kualitas bangunan yang baik, aman dan nyaman. Permasalahan tersebut timbul karena adanya ketidaksesuaian dalam perjanjian yang disepakati bersama antara pengembang dan konsumen, sekaligus ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen. Jika pengembang perumahan melakukan pelanggaran hak konsumen yang merugikan, maka pengembang perumahan bertanggung jawab memperbaiki kesalahannya.

Perlindungan hukum preventif dalam bidang perumahan mengacu pada Pasal 134 dan Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman serta dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dalam Pasal 134 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa: “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.” Selain itu, Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa: “Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 8 ayat (1) huruf a merupakan bentuk perlindungan hukum yang melindungi kepentingan konsumen sekaligus melindungi hak-hak konsumen. Dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa: “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a UUPK, menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang memproduksi/membangun rumah/perumahan yang tidak memenuhi atau tidak berdasarkan standar yang dipersyaratkan sesuai peraturan perundang-undangan. Pasal 134, Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, merupakan salah satu landasan hukum dalam memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada konsumen perumahan yang seyogyanya dapat dilakukan oleh pihak pengembang perumahan sebagai pelaku usaha guna menciptakan keseimbangan, keadilan dan kenyamanan bersama antara pengembang dan konsumen.

## 2. Perlindungan Hukum Represif

Berbicara mengenai perlindungan hukum represif, telah dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan dari perlindungan hukum represif adalah untuk menyelesaikan sengketa. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat (1) sampai ayat (4) mengatur mengenai penyelesaian sengketa.

Pasal 45 ayat (1) sampai ayat (4) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa:

- (1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang.
- (4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Berbicara mengenai penyelesaian sengketa, dalam bidang perumahan, penyelesaian sengketa pertama-tama dilakukan dengan penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Adapun Pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan mengenai penyelesaian sengketa secara musyawarah yang berbunyi: “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.”

Musyawarah adalah proses pembahasan suatu persoalan dengan maksud mencapai keputusan bersama atau mufakat dimana mufakat sendiri adalah kesepakatan yang dihasilkan setelah melakukan proses pembahasan dan perundingan bersama. Jadi musyawarah mufakat merupakan proses membahas persoalan secara bersama demi mencapai kesepakatan bersama. Jika proses penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak tercapai, maka pihak konsumen dapat melakukan gugatan melalui lembaga pengadilan umum atau di luar pengadilan.

Pasal 148 ayat (1) sampai ayat (3) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan, bahwa:

- (1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Berbicara mengenai proses penyelesaian sengketa (dalam kegiatan bisnis), dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu sebagai berikut:

a. Proses Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1) disebut dengan proses litigasi. Proses litigasi merupakan pilihan pertama seseorang jika dihadapkan dengan sengketa apalagi sengketa bisnis. Dan dalam proses litigasi, yang paling utama muncul pertama kali dalam benak adalah pengadilan. Semua menginginkan sengketa yang ada supaya diadili secara hukum yang berlaku, dengan mengajukan perkara sengketa kepada badan hukum atau pengadilan.

b. Proses Non-litigasi

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (2) UU PKP, adalah penyelesaian sengketa melalui proses nonlitigasi, yaitu dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan/atau penilaian ahli sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Proses nonlitigasi ini adalah salah satu strategi penyelesaian secara kooperatif. Karena dalam proses strategi ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa bisnis. Dan strategi-strategi non-litigasi ini banyak sekali yang memilih pada saat ini.<sup>32</sup>

### **C. Tanggung Jawab Pihak Pengembang Terhadap Konsumen Jika Tidak Terlaksanannya Hak *Servituut* Dalam Perumahan**

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang (*developer*) terdapat orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Mayoritas pengembang (*developer*) di Indonesia bernaung pada 2 (dua) asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu REI (Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia) dan APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia).

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, halaman 116.

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, menjelaskan tentang Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian pengembang perumahan, bahwa Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan suatu perusahaan yang melakukan usaha dalam bidang pembangunan perumahan terdiri dari berbagai jenis, model, dan tipe rumah dalam jumlah yang besar di atas areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang juga dilengkapi dengan prasarana lingkungan di sekitar perumahan dan fasilitas-fasilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan bahwa Pengembang perumahan termasuk sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 bahwa Pelaku Usaha tersebut merupakan setiap orang perseorangan ataupun badan usaha baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Tanggung jawab selalu ada di setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum Pembelian rumah pada pengembang dengan cara dipesan terlebih dahulu atau dibangun terlebih dahulu setelah membayar jumlah uang dan dibuat perjanjian dan di tandatangani, dalam hal ini bentuk perjanjian yang dipergunakan mempercepat proses pemesanan rumah dengan perjanjian baku. Hal ini membuat proses transaksi menjadi muda, dikarenakan pengembang dan

konsumen tidak perlu direpotkan untuk membuat perjanjian bersama-sama, karena tidak adanya waktu luang bagi para pihak. Untuk itu pembuatan perjanjian baku memiliki banyak manfaatnya, seperti mempermudah para pihak untuk melakukan perjanjian.

Dalam perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang kepada konsumen menggunakan surat perjanjian jual beli rumah atau sering di singkat (SP-JBR), perjanjian ini dibuat setelah konsumen membayar uang muka pertama dan pengembang menyodorkan perjanjian tersebut kepada konsumen. Konsumen tidak dapat menolak atau merevisi perjanjian baku tersebut dikarenakan konsumen sudah membayar tanda jadi terlebih dahulu kepada pengembang karena hal itu konsumen harus mengikuti aturan yang di buat oleh pengembang. Untuk itu konsumen atau masyarakat yang ingin membeli rumah ke pengembang haruslah jeli dalam memilih rumah yang di bangun oleh pengembang. Dilihat dari hukum perjanjian, pada perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang perumahan dapat diperbolehkan asalkan telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerduta.

#### 1. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerduta adalah: “Suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>33</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan

---

<sup>33</sup> Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 143.

yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>34</sup>

Secara umum diketahui bahwa perjanjian merupakan kata yang berasal dari kata dasar “janji” yaitu suatu persetujuan atau kesepakatan dari pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, kehendak atau putusan dari kedua belah pihak. Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang dimana seorang pihak pertama mengungkapkan kepada pihak lain atau yang dimana kedua pihak itu saling mengungkapkan atau menyesuaikan suatu persetujuan atau kesepakatan bersama. Dari suatu kesepakatan ini dapat menimbulkan suatu hal yang dapat mengikat antara kedua belah pihak tersebut.

Salim HS berpendapat mengenai perjanjian, yang dijelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>35</sup> Pengetian tersebut dapat dijabarkan lebih lanjut, bahwa orang terikat kepada orang lain karena yang bersangkutan telah melakukan perbuatan hukum, baik itu berdasarkan perjanjian maupun karena undang-undang.<sup>36</sup>

Berdasarkan dari semua definisi perjanjian yang diterangkan tersebut, terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang

---

<sup>34</sup> Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, halaman 2.

<sup>35</sup> Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 27.

<sup>36</sup> V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga, halaman 19.

mengandung janji atau kesanggupan, baik secara lisan maupun secara tertulis. Berdasarkan hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya, dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu sehingga dapat dikatakan dua kata tadi adalah sama yaitu perjanjian dan persetujuan.

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang apabila salah satunya tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “dapat dibatalkan”. Selain itu, adanya hal tertentu atau sebab yang halal, sebagai syarat objektif, apabila tidak ada dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “batal demi hukum”. Artinya dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian.

Menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.<sup>37</sup>

Hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada 5, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak

---

<sup>37</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 14.

- b. Asas Konsensualisme
- c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)
- d. Asas iktikad baik (*good faith*)
- e. Asas kepribadian (*personality*).<sup>38</sup>

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dimana isinya dituangkan dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).<sup>39</sup>

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk memnuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau telah dilaksanakan secara bertentangan atau tida sesuai

---

<sup>38</sup> Ahmad Fanani. 2010. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book, halaman 17-19.

<sup>39</sup> Handri Raharjo. 2002. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia, halaman 59.

dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.<sup>40</sup>

Perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.<sup>41</sup>

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk mencapai kata sepakat.<sup>42</sup> Objek perjanjian ialah prestasi. Prestasi ialah isi perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan/perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan wanprestasi.<sup>43</sup>

Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian sendiri dalam pasal ini. Pendapat penulis bahwa asas kebebasan berkontrak menjadi kebebasan dalam membuat perjanjian tidaklah secara mutlak karena terdapat batasan-batasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUHPerdara lain yang membuat asas ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut:

- a. Pasal 1320 KUHPerdara ini tidak dapat dipisahkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara ini yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara

---

<sup>40</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Op. Cit.*, halaman 91.

<sup>41</sup> *Ibid.*, halaman 92.

<sup>42</sup> Eli Wurida Dewi. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 33.

<sup>43</sup> Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 56.

sah.....”. Berdasarkan dari bunyi pasal tersebut dapat diartikan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah, arti dari kata secara sah ini merupakan inti dari sebuah syarat sah suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Diketahui bahwa semua perjanjian tetap mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu syarat sahnya sebuah perjanjian.

- b. Pasal 1332 KUHPerduta yang berbunyi: “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”. Menjadi barang yang diperdagangkan ini adalah obyek dalam suatu perjanjian. Benda yang dapat diperdagangkan yaitu setiap benda yang dapat diperdagangkan seperti, kendaraan bermotor, perabot rumah tangga, alat-alat elektronik, dan barang lain yang dapat diperdagangkan.

Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam hal ini, yaitu:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat di hitung.
  - 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).<sup>44</sup>
- c. Pasal 1337 KUHPerduta yang berbunyi: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan baik ataupun ketertiban umum”. Suatu sebab ini berkaitan dengan sebab yang halal yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

---

<sup>44</sup> Handri Raharjo. *Op. Cit.*, halaman 57.

d. Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Pasal ini mengartikan bahwa para pihak tidak hanya terikat dalam suatu perjanjian yang telah disepakati, akan tetapi juga terikat dalam kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Dapat diartikan bahwa para pihak diberikan kebebasan dalam membuat perjanjian sendiri, akan tetapi juga ada batasan-batasan yang harus dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya. Sebagaimana kebebasan yang diberikan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; serta
- d. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.<sup>45</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan

---

<sup>45</sup> Ahmad Fanani. *Op. Cit.*, halaman 17.

yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Pasal di atas menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.<sup>46</sup>

Berdasarkan hal tersebut, selain keempat syarat di atas, maka suatu perjanjian harus juga memenuhi beberapa unsur yang terkandung di dalamnya, diantaranya:

- a. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essentialia diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essentialia jual-beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari

---

<sup>46</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Op. Cit.*, halaman 165.

penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.<sup>47</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Pasal di atas menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, halaman 85-90.

berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut. Hukum kontrak merupakan salah satu bidang kajian hukum yang selalu berkembang, seiring dengan pertumbuhan masyarakat. Faktor penyebab tumbuh dan berkembangnya hukum kontrak adalah karena pesatnya transaksi yang dilakukan dalam masyarakat modern.<sup>48</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sendiri memiliki beberapa jenis perjanjian, yaitu :

- a. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan sebagainya.
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada suatu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam ganti dan sebagainya.
- c. Perjanjian cuma-cuma adalah dimana menurut ketentuan Pasal 1314 KUHPerdara, suatu persetujuan yang dibuat dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada, pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.
- d. Perjanjian atas beban yaitu perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- e. Perjanjian Konsensual, yaitu perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat
- f. Perjanjian Riil, yaitu suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.
- g. Perjanjian Bernama, yaitu perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini khususnya terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.
- h. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*), yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak

---

<sup>48</sup> Salim HS. 2015. *Hukum Kontrak (Perjanjian, Pinjaman, dan Hibah)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya.

- i. Perjanjian Liberatoir, yaitu perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, hal ini diatur dalam Pasal 1438 KUHPerdara.
- j. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*), yaitu perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblilige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*).
- k. Perjanjian Obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.
- l. Perjanjian accesoir adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya hipotek, gadai dan *borgtocht*.<sup>49</sup>

Sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pembelian rumah dengan sistem pemesean terlebih dahulu dalam perjanjian jual beli rumah yang di buat oleh pengembang dan dilaksanakannya pembangunan rumah hingga selesai dan diserahkan terimakan kepada konsumennya. Berdasarkan yang di uraikan diatas maka Pola perjanjian yang yang di buat oleh para pihak masih bersifat perjanjian Obligatoir yakni hanya menetapkan hak dan kewajiban bagi pengembang dan juga konsumen. Sedangkan untuk *levering* atau penyerahannya di tunda setelah rumah telah terselesaikan dengan suatu bentuk penyerahan yang diberengi balik nama.

## 2. Wanprestasi, *Overmacht*, Resiko

Tujuan dari segala perjanjian ialah untuk dipenuhi oleh yang berjanji. Kalau semua orang melaksanakan ajaran yang diketemukan dalam tiap-tiap agama bahwa janji harus dipenuhi, maka kiranya tidak perlu ada hukum perjanjian. Orang sebagai anggota masyarakat supaya ada tata tertib didalamnya dan supaya akhirnya masyarakat pada umumnya menemukan

---

<sup>49</sup> P.N.H. Simanjuntak. *Op. Cit.*, halaman 336-337.

keadaan selamat dan berbahagia. Keadaan selamat dan bahagia ini dengan sendirinya akan ada, apabila semua janji dalam masyarakat dipenuhi oleh para anggotanya. Akan tetapi orang manusia tetap orang manusia yang seberapa boleh mengejar kenikmatan guna diri sendiri dengan melupakan kepentingan orang tetangga. Sedang memenuhi suatu janji pada hakekatnya mementingkan diri orang lain, terhadap siapa janji itu diucapkan. Maka sudah selayaknya hidup masyarakat sehari-hari penuh dengan hal-hal tidak menepati janji. Dan disinilah letak keperluan adanya suatu hukum perjanjian, yang sebagian besar mengandung peraturan untuk peristiwa-peristiwa dalam mana orang-orang tidak memenuhi janji.

Perjanjian pada umumnya mengamanatkan bahwa segala perikatan yang telah dilakukan harus dijalani sesuai dengan janji, dalam hal ini untuk tidak melakukan sesuatu, maka apabila ia melakukan berarti ia telah melanggar janji, sehingga dapatlah dikatakan ia melakukan wanprestasi tanpa memerlukan pernyataan lalai terlebih dahulu. Menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, apalagi dalam perjanjian tidak diperjanjikan secara tegas, dan ini memang memungkinkan berdasarkan sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan yang dianut oleh hukum perjanjian, jadi padal-pasal hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap atau *optimal law (aanvulnd recht)*. Seperti halnya tidak diperjanjikan tentang batas waktu, bila tidak diatur atau tidak diperjanjikan oleh para pihak, tentu yang berlaku adalah ketentuan undang-undang atau peraturan yang ada. Bila ternyata tidak ada dalam peraturan, yang berlaku adalah kebiasaan. Meskipun terkadang waktunya

sudah diperjanjikan, satu pihak merasa bahwa waktu yang dicantumkan dalam perjanjian itu bukanlah merupakan batas waktu yang diwajibkan dia untuk melakukan prestasi yang diperjanjikan.<sup>50</sup>

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang merupakan kewajibannya dan telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi debitur telah melakukan wanprestasi karena dia tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.<sup>51</sup> Untuk mengetahui wanprestasi lebih mendalam ada baiknya dahulu mengenal yang dimaksud dengan prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pada Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam hal tersebut lazim disebut prestasi. Jadi, prestasi bukanlah objek perjanjian, akan tetapi cara pelaksanaan perjanjian.

Prestasi merupakan sebuah esensi daripada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu

---

<sup>50</sup> Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin, halaman 79.

<sup>51</sup> Salim H. S. *Op., Cit.*, halaman 77.

berakhir. Agar esensi itu dapat tercapai yang artinya kewajiban tersebut dipenuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut harus sudah tertentu atau dapat ditentukan, harus mungkin, harus diperbolehkan (halal), harus ada manfaatnya bagi kreditur, serta terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya yang merupakan suatu kewajibannya, maka perjanjian itu dapat dikatakan cacat.

Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian yang dibuat. Wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Wanprestasi merupakan hal yang mana tidak dapat memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmarcht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur.

Unsur-unsur wanprestasi antara lain:

- a. Adanya perjanjian yang sah.
- b. Adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan).
- c. Adanya kerugian.
- d. Adanya sanksi.

Wanprestasi merupakan suatu kegagalan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Wanprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*), yang diantaranya sebagai berikut:

- a. Kesengajaan atau Kelalaian.

Kesengajaan ini timbul dari pihak itu sendiri. Jika ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktornya adalah:

- 1) Tidak memiliki itikad baik, sehingga prestasi itu tidak dilakukan sama sekali;
- 2) Faktor keadaan yang bersifat general;
- 3) Tidak disiplin sehingga melakukan prestasi tersebut ketika sudah kedaluwarsa;
- 4) Menyepelkan perjanjian.

- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

*Overmacht* terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak diduga. Contohnya seperti kecelakaan dan bencana alam.

Ada empat Faktor akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut.

- 1) Perikatan tetap ada;

2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);

3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

Wanprestasi jika terjadi, maka dapat dilakukan pendekatan secara persuasif, yakni:

- a. Pemberian surat peringatan (somasi), untuk melihat faktor penyebabnya.
- b. Pemberian arahan untuk solusinya, diselesaikan secara kekeluargaan, dan toleransi sampai batas batas tertentu. Jika sudah tidak ada jalan keluar maka ditempuh jalan pembebasan dengan syarat syarat tertentu.

Pemenuhan prestasi yang tidak baik dapat menimbulkan dua akibat, yaitu akibat positif atau negatif. Jika akibat itu adalah positif, maka tidak diperlukan pernyataan lalai. Misalnya dalam sewa menyewa kapal, terdapat kerusakan atau kehilangan barang inventaris kapal yang disebabkan karena kesalahan pihak penyewa kapal, maka pihak penyewa kapal terbukti bersalah. Dalam hal ini pihak penyewa kapal wajib membayar ganti rugi tanpa didahului oleh penetapan lalai, namun jika akibatnya adalah negatif, maka diperlukan pernyataan lalai. Misalnya pihak pengusaha kapal belum menerima haknya berupa menerima uang sewa secara keseluruhan. Maka pemenuhan prestasi secara tidak baik dalam hal ini adalah sama dengan terlambat memenuhi prestasi.

Subekti berpendapat bahwa ada 4 hukuman atau akibat bagi wanprestasi dalam perjanjian, yaitu:

- a. Membayar ganti rugi yang diderita;
- b. Pembatalan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara.<sup>52</sup>

Wanprestasi menurut R. Wirijono Prodikoro dan Subekti ternyata mempunyai kesamaan, yaitu:

- a. Pihak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya atau pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji;
- b. Pihak yang berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara semestinya atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
- c. Pihak yang berwajib terlambat melaksanakannya.<sup>53</sup>

Prestasi yang diwajibkan dalam perjanjian dapat berupa membayar, menyerahkan barang, membangun rumah, dan lain sebagainya. Sebagai konsekwensinya, yang tidak berprestasi wajib melakukan pembayaran, diketahui dari hukuman dari wanprestasi dimana kreditur mengalami kerugian. Dalam hal wanprestasi ini, dapatlah dijelaskan bahwa prestasi merupakan perumusan secara umum, sehingga prestasi secara konkrit dapatlah ditemukan dalam perjanjian untuk kewajiban tertentu, yang jika kewajiban tidak dipenuhi.<sup>54</sup>

Ganti rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitor, sehingga ganti rugi yang dapat dituntut kreditur hanyalah kerugian berupa sejumlah uang, sehingga ganti rugi karena wanprestasi hanya boleh diperhitungkan berdasarkan

---

<sup>52</sup> V. Harlen Sinaga. *Op. Cit.*, halaman 35.

<sup>53</sup> *Ibid.*,

<sup>54</sup> *Ibid.*,

sejumlah uang. Hal ini diatur dalam Pasal 1239 dan 1240 KUHPerdara. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya baik dalam perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, segala sesuatu diselesaikan dengan mengganti kerugian perongkosan dan bunganya. Jika diamati isi Pasal 1239 KUHPerdara tersebut maka terlihat ganti rugi diperhitungkan dengan sejumlah uang. Meskipun demikian, masih ada bentuk-bentuk lain yang dapat dipergunakan sebagai bentuk ganti rugi selain uang, yaitu: Pemulihan keadaan semula (*in natura*) dan larangan untuk mengulangi kerugian tersebut.

Pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab, adapun bentuk pertanggungjawabannya adalah berupa akibat hukum. Akibat hukum bila terjadi wanprestasi adalah:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak terhadap pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>55</sup> Berdasarkan hal tersebut, selanjutnya mengenai dapat diperkuat dengan uang paksa, meskipun uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud dari ganti

---

<sup>55</sup> Munir Fuady. 2011. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 87.

rugi. Kerugian juga dapat dinilai dalam bentuk benda (*in natura*). Misalnya dengan melakukan reparasi atau perbaikan pada benda yang rusak, sehingga kembali ke keadaan semula. Kreditur juga dapat menuntut agar diperhitungkan kerugian yang akan datang atau kerugian yang dapat diduga atau diperkirakan sebelumnya.

Debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka seperti telah dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya. Tidak dipenuhinya perikatan yang diakibatkan oleh kelalaian debitur atau wanprestasi sebagai akibat situasi dan kondisi yang resikonya ada pada diri debitur menimbulkan beberapa akibat:

- a. Debitur harus membayar ganti rugi (Pasal 1279 KUHPerdara);
- b. Beban resiko bergeser ke arah kerugian debitur. Suatu halangan yang timbul ke permukaan dapat dipertanggungjawabkan kepada kreditur setelah pihak debitur melakukan wanprestasi, kecuali ada kesengajaan atau kelalaian besar (*culpa lata*) pada pihak kreditur atau tidak dapat mengendalikan (*overmacht*).
- c. Jika perikatan timbul dari suatu persetujuan timbal balik, maka pihak kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban melakukan kontraprestasi melalui cara Pasal 1302 KUHPerdara atau melalui *exceptio non adimpleti contractus* menangkis tuntutan debitur untuk memenuhi perikatan.

Pasal 1236 dan 1243 KUHPerdara dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya Pasal 1237 KUHPerdara mengatakan, bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara sekarang kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Subekti berpendapat bahwa resiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.<sup>56</sup> Pasal 1237 KUHPerdara menyatakan bahwa, dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan si berpiutang. Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah tanggungannya. Maksud pasal tersebut adalah suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban hanya pada satu pihak saja. Tetapi ada kalanya resiko dalam perjanjian diletakkan pada kedua belah pihak, yaitu yang dinamakan perjanjian timbal balik.<sup>57</sup>

Perhitungan ganti rugi dihitung sejak terjadinya kelalaian. Hal ini sebagaimana diatur Pasal 1237 KUHPerdara menerangkan bahwa: pada suatu

---

<sup>56</sup> Subekti. *Op. Cit.*, halaman 144.

<sup>57</sup> *Ibid.*, halaman 145.

perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi, tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Bentuk prestasi para pihak dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi para pihak yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUHPerdara para pihak dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis.

Wanprestasi (ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan atas

perjanjian maupun yang bersumber pada undang-undang. Apabila salah satu pihak ingkar janji maka itu dapat menjadi alasan bagi pihak lainnya untuk mengajukan gugatan. Demikian juga tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menjadi alasan untuk batal atau dapat dibatalkannya suatu persetujuan/perjanjian melalui gugatan.

Wanprestasi tersebut dapat dipilah-pilih menjadi sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa keterlambatan memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.<sup>58</sup>

Dalam hukum perdata, pengembang yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti rugi, dibatalkan perjanjian tersebut, berpindah resiko dan pembayaran biaya perkara, karena pengembang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

### 3. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Selaku Pelaku Usaha

Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan pelaku usaha adalah :

Setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian, menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.

Terdapat 4 (empat) unsur yang terkandung dalam pengertian tentang pelaku usaha yaitu:

---

<sup>58</sup> Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 17.

- a. Setiap orang perseorangan atau badan usaha.

Badan usaha menurut pengertian ini adalah badan hukum dan tidak berbadan hukum.

- b. Secara sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian.

Beberapa macam pelaku usaha yaitu:

- 1) Orang perorangan yaitu setiap individu yang melakukan kegiatan usahanya secara seorang diri
- 2) Badan usaha yaitu kumpulan individu yang secara bersama-sama melakukan kegiatan usaha. Selanjutnya badan usaha dikelompokkan ke dalam dua kategori, yaitu badan hukum, yang menurut hukum merupakan badan usaha yang dapat dikelompokkan ke dalam kategori badan hukum adalah yayasan, perseoran terbatas dan koperasi. Kemudian, badan usaha yang bukan badan hukum dapat dikelompokkan ke dalam kategori seperti firma atau sekelompok orang yang melakukan kegiatan usaha secara insidentil. Badan usaha tersebut harus memenuhi kriteria yakni, didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, melakukan kegiatan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia.
- 3) Orang perseorangan dengan orang perseorangan lain
- 4) Orang perseorangan dengan badan usaha.
- 5) Badan usaha dengan badan usaha

- c. Menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Terdapat batasan yang membedakan antara pelaku usaha dengan pelaku usaha kegiatan lain, yaitu yang dimaksud dengan pelaku usaha adalah mereka yang menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi

- d. Didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia

Maksudnya adalah orang perseorangan atau badan hukum tersebut berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia. Khusus badan usaha, tidak harus didirikan dan berkedudukan di wilayah Republik Indonesia tetapi kegiatannya di wilayah Republik Indonesia.<sup>59</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diperinci apa saja yang menjadi hak dan kewajiban pelaku usaha. Pelaku usaha juga mempunyai hak dan kewajiban yang harus dihargai dan dihormati oleh konsumen, pemerintah serta masyarakat pada umumnya karena pengusaha tanpa perlindungan hak-haknya akan mengakibatkan macetnya aktifitas perusahaan. Hak-hak pelaku usaha meliputi sebagai berikut:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

---

<sup>59</sup> Elsi Kartika Sari & Advendi Simanunsong. 2008. *Hukum Dalam Ekonomi*. Jakarta: Grasindo, halaman 171.

- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>60</sup>

Kewajiban pelaku usaha terhadap konsumen, masyarakat dan pemerintah berupa pemenuhan kewajiban berikut ini:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminasi.
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan/atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian (Pasal 7).<sup>61</sup>

Pelaku usaha adalah istilah yang digunakan pembuat undang-undang yang pada umumnya lebih dikenal dengan istilah pengusaha. Ikatan sarjana Ekonomi (ISEI) menyebut empat kelompok besar kalangan pelaku ekonomi, tiga diantaranya termasuk kelompok pengusaha (pelaku usaha, baik privat maupun publik).

Pelaku bisnis dalam menawarkan barang atau jasa dilarang melakukan pemaksaan atau metode lain yang dapat menyebabkan gangguan baik fisik

---

<sup>60</sup> Soesi Idayanti. 2020. *Hukum Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Tanah Air Beta, halaman 40.

<sup>61</sup> *Ibid.*

maupun psikologis bagi konsumen. Sementara itu, bisnis dalam menawarkan barang atau jasa melalui pesanan dilarang, misalnya:

- a. Tidak mematuhi pesanan atau menyelesaikan perjanjian sesuai dengan apa yang dijanjikan.
- b. Tidak menepati janji atau layanan atau prestasi.<sup>62</sup>

Secara intinya, prinsip-prinsip tanggung jawab produk di dalam hukum perlindungan konsumen dibedakan sebagai berikut:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault Liability atau liability based on fault*). Prinsip ini menjelaskan bahwa ketika seseorang baru dapat dimintai perjanggungjawabnya secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*). Pada Prinsip ini, tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai tergugat tersebut dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi beban untuk pembuktian ialah dari pihak tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of non liability*). Prinsip ini dikenal hanya dalam transaksi yang dilakukan oleh konsumen yang sangat terbatas hanya dalam situasi yang dapat dibenarkan. Dalam hal ini, pelaku usaha tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya.
- d. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*). Dalam prinsip ini, tanggung jawab produk sering dipersamakan dengan prinsip tanggung jawab absolute (*absolute liability*).<sup>63</sup>

Berdasarkan uraian di atas pengembang sebagai pelaku usaha dalam pemesanan rumah terhadap konsumen merupakan tanggung jawab Mutlak (*strict liability*), yang mana pengembang (pelaku usaha) bertanggung jawab mutlak terhadap konsumen dalam pemesanan rumah, dari awal pelaku usaha menawarkan produknya kepada konsumen sampai terselesainya hak dan kewajiban kedua belah pihak. Terdapat juga pada Pasal 19 Undang– Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai apa saja

---

<sup>62</sup> Sugeng Samiyono, dkk. 2021. *Hukum Bisnis Dan Regulasi*. Banten: UNPAM Press, halaman 112-113.

<sup>63</sup> Eli Wuria Dewi, *Op. Cit.*, halaman 72-75.

tanggung jawab pelaku usaha dan dalam beberapa Pasal tersebut adanya untuk menggugat ganti rugi kepada pelaku usaha.

Pengembang sebagai Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik didalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Peraturan hak *servituut* dalam pembangunan perumahan diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang.
2. Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menuntut hak *servituut* kepada pihak pengembang perumahan dibagi dalam 2 (dua) bentuk, dimana perlindungan hukum preventif memberikan jaminan hukum kepada masyarakat dalam bentuk peraturan-peraturan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, seperti dalam pembukaan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman huruf a menegaskan 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. Serta perlindungan hukum

represif adalah untuk menyelesaikan sengketa. Dalam bidang perumahan, penyelesaian sengketa pertama-tama dilakukan dengan penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Adapun Pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan mengenai penyelesaian sengketa secara musyawarah yang berbunyi: “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.”

3. Tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen jika tidak terlaksanannya hak *servituut* dalam perumahan maka pengembang sebagai pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik di dalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

## **B. Saran**

1. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak *Servituut* dalam BW. Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan

pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA)..

2. Di dalam sejarahnya hak milik adalah merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat.’ Akan tetapi dalam perkembangannya sifat tak dapat diganggu-gugat itu tidak dapat dipertahankan lagi karena telah ada berbagai pembatasan, misalnya pembatasan oleh hukum tata usaha, pembatasan oleh hukum tetangga, tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain.
3. Konsumen sebelum membeli rumah dengan cara pemesanan, harus meluangkan waktu untuk mengecek legatitas dari perumahan, dan ketika pengembang menyodorkan perjanjian baku, kosumen harus meminta merevisi atau menambahkan isi perjanjian baku tersebut apabila hak dan kewajiban kedua belah pihak masing-masing ada yang kurang, dikarenakan kedudukan para pihak sama pada objek yang diperjual belikan. Jangan sampai isi dari perjanjian tersebut merugikan konsumen nantinya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmad Fanani. 2010. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book.
- Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Dhaniswara K. Harjono. 2016. *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI, 2016.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eli Wuria Dewi. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Elsi Kartika Sari & Advendi Simanunsong. 2008. *Hukum Dalam Ekonomi*. Jakarta: Grasindo.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia.
- Handri Raharjo. 2002. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- M. Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata)*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Munir Fuady. 2011. *Hukum Kotrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2012. *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- , 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Medan: Umsu Pers.
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin.
- Rena Yulia. 2006. *Hukum Pidana Ekonomi*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Robensjah Sjachran. 2020. *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*. Banjarmasin: Kencana.
- Salim HS. 2015. *Hukum Kontrak (Perjanjian, Pinjaman, dan Hibah)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2011. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soesi Idayanti. 2020. *Hukum Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Tanah Air Beta.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sugeng Samiyono, dkk. 2021. *Hukum Bisnis Dan Regulasi*. Banten: UNPAM Press.
- V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.
- Zaeni Asyhadie. 2012. *Hukum Bisnis; Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

### C. Karya Ilmiah

Dolfi Sandag, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011”, *Lex et Societatis*, Vol. III/No. 2/Mar/2015.

Erwin Wirandhana, “Tinjauan Hukum Hak Servituit Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain”, *Lex Administratum*, Vol. V/No. 6/Ags/2017.

Faisal, “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018.

Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017.

Ferdian Dios, Muhammad Hero, dan Yumi Simbala, “Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Administratum*, Vol. VII, No.6, JuliAgustus, 2020.

Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018.

-----, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018.

Rejekiningsih Triana, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, dan Penerapannya Di Indonesia), *Yustisia*, Vol. V, No.2, Mei – Agustus, 2016.

#### **D. Internet**

Amrie Hakim, “Definisi Hak Servituut (Pengabdian Perkarangan) dan Penerapannya”, melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlakuan-hak-servituut-lt5038bd0a38584>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2022, Pukul 10.10 Wib.

Kang Moes, “Pengertian Properti”, melalui <http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif.properti-2/pengertianproperti.html>, diakses pada tanggal 10 September 2022, Pukul 10.10 Wib.