

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Sebagaimana yang kita rasakan dan kita sadari bersama, bahwa dalam usahanya memenuhi sebanyak mungkin aneka kebutuhan hidupnya, setiap orang berusaha untuk memiliki atau memperoleh hak milik atas segala benda yang diperlukannya.<sup>1</sup>

Setiap orang berhak untuk mempunyai hak milik atas suatu benda, termasuk rumah. Rumah adalah kebutuhan dasar dari setiap manusia. Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia, yaitu sebagai tempat berlindung dari segala cuaca dan sebagai tempat untuk membangun sebuah keluarga serta sebagai tempat untuk melakukan berbagai kegiatan usaha.

Dalam perkembangannya, kebutuhan manusia akan rumah tidaklah sebanding dengan luas tanah yang terbatas, terutama di daerah perkotaan. Oleh karena itu, manusia membutuhkan sebuah cara agar luas tanah yang

---

1) A. Ridwan Halim, *Analisis Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, (Jakarta: Puncak Karma, 2006), hlm. 10.

terbatas tersebut dapat mencukupi kebutuhan akan rumah yang besar. Salah satu caranya adalah dengan membangun rumah susun.<sup>2</sup>

Tetapi kemampuan yang ada pada diri masing-masing orang yang umumnya terbatas, tidak selalu memungkinkan orang tersebut untuk dapat dengan mudah dan cepat memiliki benda-benda yang diperlukan itu, apalagi kalau benda tersebut berharga tinggi. Hal ini disebabkan karena bila harga benda yang diperlukan itu tinggi, di samping sering kali di luar jangkauan daya beli juga sulit untuk mendapatkan benda sejenis yang lebih murah harganya meskipun sudah dalam keadaan bekas pakai berhubung orang yang telah memilikinya tentu saja sedikit banyak akan merasa sayang untuk menjualnya.<sup>3</sup>

Karena itulah orang-orang yang keadaan ekonominya belum mampu untuk memiliki benda-benda yang diperlukannya, biasanya berusaha agar ia (dan keluarganya) paling tidak dapat menguasai benda-benda tersebut yang tentu saja milik orang lain dengan imbalan selayaknya seperti dengan jalan sewa, kontrak dan sebagainya, sambil menanti waktu dan keadaan dimana ia mampu untuk memiliki benda-benda semacam itu sendiri.

Persoalannya sekarang ialah bagaimana caranya agar hak menguasai seorang atas suatu benda itu dapat berubah menjadi hak milik sedangkan untuk membelinya secara kontan orang tersebut belum mampu.<sup>4</sup>

---

2) Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 2.

3) A. Ridwan Halim, *Loc. Cit.*

4) *Ibid*, hlm, 11.

Hal ini menimbulkan konsekuensi bagi Pemerintah Daerah Setempat untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warganya. Karena lahan yang tersedia semakin sempit, penyediaan tempat tinggal dilakukan dengan pengembangan konsep pembangunan perumahan dalam suatu gedung bertingkat baik horizontal maupun vertikal. Saat ini di beberapa kota besar mulai bermunculan gedung-gedung yang dibangun dengan menggunakan konsep kepemilikan bersama baik berupa rumah-rumah susun murah sampai apartemen mewah.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>5</sup>

Saat ini rumah susun komersial atau yang lebih sering disebut dengan apartemen merupakan sebuah kebutuhan yang penting bagi sebagian orang diperkotaan selain sebagai tempat tinggal juga sebagai solusi bagi kemacetan lalu lintas mengingat pada umumnya apartemen berada di tengah kota yang lokasinya dekat dengan perkantoran dan pusat bisnis yang dapat dijangkau dengan jalan kaki.

Seiring dengan perkembangan zaman, meski perekonomian Indonesia terus mengalami pasang surut, sejalan dengan kondisi makro dan mikro

---

5) Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

ekonomi, namun pembangunan proyek properti setiap tahun tetap marak, terutama di segmen kelas menengah ke atas yang memang “imun” terhadap “perubahan iklim” perekonomian. Kalau pun ekonomi sedang surut, bisnis properti tetap bergerak walaupun gerakannya itu lambat. Sementara di sektor lain ada yang sampai “gulung tikar”.<sup>6</sup>

Sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, sektor properti khususnya subsektor perumahan (hunian) tidak pernah ada “matinya”. Menurut perkiraan beberapa kalangan, penumpukan kebutuhan perumahan setiap tahunnya terus meningkat. Di akhir tahun 2008 saja ketertinggalan pembangunan rumah diperkirakan mencapai lebih dari 9 juta unit rumah. Dimana setiap tahunnya, kebutuhan akan rumah sehat mencapai 800 ribu unit. Sementara, sinergi antara pengembang dan perbankan hanya sanggup menyediakan 100 ribuan unit per tahun. Alhasil, semakin banyak masyarakat yang antri menunggu “jatah” rumah. Dan angka penumpukan ini akan terus membengkak dari tahun ke tahun. Belum lagi para investor dan spekulan properti yang menjadikan proeperti (unit rumah atau rumah susun) sebagai obyek investasi dengan mengaharapkan kenaikan harga jual dan nilai sewa dari waktu ke waktu lebih besar dari bunga deposito turut menambah tingkatpermintaan yang cukup signifikan.<sup>7</sup>

Sejak pemerintah mencanangkan Program Pembangunan Seribu Menara Rumah Susun Sederhana Milik (rusunami) pada April 2007,

---

6) Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009), hlm. 1.

7) *Ibid.*

pembangunan rusunami atau rumah susun menengah mengalami “ledakan” hebat. Pemerintah menawarkan subsidi yang sangat menggiurkan untuk konsumen golongan menengah ke bawah diantaranya: subsidi selisih bunga hingga maksimum 5 persen, bantuan uang muka hingga maksimum Rp 7 juta, dan pembebasan PPn (pajak pertambahan nilai). Sementara kepada *developer* yang ingin membangun rusunami, pemerintah menjanjikan insentif, antara lain: insentif pajak, kemudahan pengurusan perijinan, subsidi pembiayaan, fasilitas infrastruktur dan penyediaan lahan murah. Terakhir pemerintah mengizinkan pembangunan terpadu antara unit subsidi dan nonsubsidi, serta biaya pemasangan, penetapan tarif listrik dan air golongan rendah yang disetarakan dengan rumah sederhana sehat (RSh).<sup>8</sup>

Selain untuk mendukung program pemerintah dalam rangka penyediaan hunian untuk masyarakat luas, bagi pengembang, pembangunan rusunami, rumah susun dan kondominium ini merupakan tuntutan dari kemajuan yang telah dicapai oleh masyarakat. Masyarakat yang menginginkan kenyamanan, kepraktisan serta kemudahan hidup melahirkan ide yang menarik, dengan konsentrasi pengembangan diarahkan dibangun di tengah kota yang padat. Inilah konsep gaya hidup modern yang kini ditawarkan banyak pengembang. Karena itulah, rumah susun dan kondominium di tengah kota menjadi pilihan yang rasional.<sup>9</sup>

Kemacetan lalu lintas di kota-kota besar juga menjadi alasan lain bagi pengembang untuk segera merealisasikan pembangunan rumah susun di

---

8) *Ibid*, hlm. 5.

9) *Ibid*, hlm. 8.

kota-kota besar. Apalagi kenyamanan hunian, kemudahan akses dan penggunaan waktu yang efisien, menjadi konsep hidup yang kini menjadi bagian dari tuntutan kalangan profesional. Mereka tidak lagi bicara soal biaya, karena nilai persepsi tentang itu bisa “tak berarti” bila tuntutan mereka memperoleh pemecahan.<sup>10</sup>

Hadirnya beragam pembangunan rumah susun sewa (rusunawa) dan rumah susun hak milik (rusunami) adalah salah satu indikasi kuatnya antusias para pengembang terhadap program pemerintah ini. Di sisi lain, sambutan masyarakat atas konsep hunian ini juga sangat besar. Besarnya sambutan masyarakat terhadap kehadiran hunian rumah susun yang dikenal dengan konsep rumah susun layak mendapat apresiasi.<sup>11</sup>

Antusiasme masyarakat sekedar memiliki maupun menjadi penghuni juga turut melahirkan konsekuensi-konsekuensi logis yang melekat pada penghuninya. Hal ini mengingat, tinggal di dalam rumah susun memiliki perbedaan dengan hidup di kawasan hunian umum seperti perumahan (hunian horizontal). Karena tidak sedikit pembeli rumah susun itu belum paham, bagaimana aturan main hidup di rumah susun. Bahkan konsep-konsep dasar misalnya tanggung jawab bersama terhadap benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama serta iuran pengelolaan, termasuk masalah-masalah yang menyangkut proses pembelian, kepemilikan, hingga pengelolaan rumah susun belum mendapatkan pemahaman yang utuh baik

---

10) *Ibid*, hlm. 9.

11) *Ibid*.

oleh pemilik/penghuni maupun oleh pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah susun.<sup>12</sup>

Dengan begitu bisa kita bayangkan betapa besarnya potensi masalah (konflik) yang akan muncul di dalam hunian seperti ini, mengingat rendahnya pengetahuan dan kesadaran konsumen (pemilik/penghuni) tentang aturan main atau hukum tinggal di rumah susun, belum lagi sikap pengembang tertentu yang menerapkan aturan mau menang sendiri dengan kata lain merugikan konsumen (pemilik/penghuni). Walaupun ada konsumen yang mengerti, belum tentu benar-benar memahami konsep rumah susun, serta konsekuensi-konsekuensinya. Hal ini bisa jadi dikarenakan perbedaan latar belakang masing-masing pemilik/penghuni, entah karena latar belakang demografi ataupun mungkin karena keterbatasan sumber informasi yang dimiliki pembeli unit rumah susun.<sup>13</sup>

Dalam sisi lain, aturan hukum yang mengatur masalah rumah susun hingga kini juga tampak kedodoran dikarenakan dinamika pembangunan dan pengelolaan rumah susun yang seringkali tidak mampu dikejar oleh aturan-aturan hukum lama yang masih berlaku. Kenyataan demikian tidak menutup kemungkinan menciptakan kekisruhan dalam pengelolaan rumah susun, sebagaimana sudah kita simak di berbagai media masa. Inilah yang harus diantisipasi dan dicarikan jalan keluarnya.<sup>14</sup>

Konsekuensinya, bagi mereka yang akan maupun yang sudah membeli dan juga tinggal di area hunian rumah susun, perlu kiranya

---

12) *Ibid*, hlm. 11.

13) *Ibid*, hlm. 12.

14) *Ibid*, hlm. 13.

memiliki suatu panduan khusus, terutama dari sisi hukum. Semua itu diperlukan karena bagaimanapun tinggal di tempat yang memiliki “benda bersama” dan “tanah bersama” akan menimbulkan adanya hak-hak dan kewajiban yang melekat kepada penghuninya. Ini diperlukan tak lain demi menjaga ketertiban dan kenyamanan yang tentunya diidam-idamkan para penghuni rumah susun di manapun berada.<sup>15</sup>

Berkaitan dengan masalah ini, terdapat kasus menarik, yaitu kasus PT Asuransi Bina Dana Asia Tbk (selanjutnya disebut PT. ABDA Tbk). PT. ABDA Tbk adalah sebuah perusahaan asuransi yang berdiri sejak tahun 1982 dan bergerak dalam bidang asuransi kerugian dengan jenis pertanggungan: kebakaran, kendaraan bermotor, rekayasa, tanggung gugat, pengangkutan, alat berat, kesehatan, aneka dan lain-lain.<sup>16</sup>

PT. ABDA Tbk adalah salah satu perusahaan asuransi terlama yang ada di Indonesia yang berdiri sejak tahun 1982 dan merupakan salah satu perusahaan asuransi yang berkembang dengan pesat menjadi salah satu perusahaan asuransi ternama di Indonesia.

Perusahaan pertama kali menawarkan sahamnya pada tanggal 6 Juli 1989 dan merupakan Perusahaan jasa Asuransi Kerugian pertama yang melaksanakan penjualan saham melalui Bursa Efek Jakarta dan Surabaya. Pada tahun 2004 tepatnya pada tanggal 15 Desember 2004, perusahaan melakukan Right Issue sehingga jumlah sahamnya menjadi 275.914.080 lembar saham dengan total nilai sebesar Rp. 89.848.944.000,-. Pada akhir

---

15) *Ibid.*

16) Wikipedia Bahasa Indonesia, “Asuransi Bina Dana Asia, (On-Line)”, tersedia di [http://id.m.wikipedia.org/wiki/Asuransi\\_Bina\\_Dana\\_Asia](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Asuransi_Bina_Dana_Asia). (10 Oktober 2012), hlm. 1.



tahun 2008 total modal sendiri perusahaan sebesar Rp. 118.810.079.000,- yang berarti telah memenuhi peraturan perundangan yang berlaku dimana pada tahun 2014 modal sendiri disyaratkan minimum Rp. 100 Milyar.<sup>17</sup>

Seiring dengan perkembangan zaman, untuk mengembangkan perusahaan pada tanggal 7 desember 2004 PT. ABDA Tbk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perkantoran (selanjutnya disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan PT. Metropolitan Mulia Persada yang bertindak sebagai Penyelenggara Pembangunan Gedung. PT. ABDA Tbk bermaksud membeli unit-unit perkantoran kepada PT Metropolitan Mulia Persadayang akan digunakan sebagai kantor utama dengan pengertian bahwa kantor tersebut merupakan tempat untuk melakukan usaha asuransi yang telah berkembang dengan pesat.

Sesuai dengan yang diperjanjikan oleh PT. ABDA Tbk. dengan PT. Metropolitan Mulia Persada didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pada salah satu klausula perjanjian disebutkan bahwa selama Perhimpunan Penghuni Unit Perkantoran belum terbentuk secara sah, maka PT. ABDA Tbk. setuju untuk menunjuk PT. Metropolitan Mulia Persada sebagai Pengelola Sementara Perkantoran. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa proses jual beli Satuan Rumah Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris.

---

17) *Ibid.*

Pada salah satu klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas, diperjanjikan juga hak-hak istimewa yang diberikan oleh PT. Metropolitan Mulia Persada kepada PT. ABDA Tbk. Hak-hak istimewa tersebut salah satu diantaranya adalah bahwa PT. ABDA Tbk diberikan hak untuk melakukan pemasangan nama (*Naming Right*) “PLAZA ABDA” atau nama lain yang ditunjuk oleh PT. ABDA Tbk sebagai nama gedung perkantoran dengan syarat dan ketentuan yang diatur lebih lanjut dalam klausula berikutnya didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Sesuai dengan ketentuan pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, setelah proses pembangunan gedung perkantoran selesai dilakukan maka proses jual beli dilakukan melalui Akta Jual Beli, maka pada tanggal 4 September 2006 dibuat Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dilakukan oleh PT. ABDA Tbk dengan PT. Metropolitan Mulia Persada. Di dalam lampiran Akta Jual Beli, pada salah satu klausulanya juga disebutkan bahwa nama PLAZA ABDA telah di tetapkan sebagai nama gedung perkantoran. Hal ini merupakan bentuk dari hak istimewa yang dimiliki oleh PT. ABDA Tbk sebagaimana yang telah dijelaskan juga dalam salah satu klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Akibatnya PT. ABDA Tbk memiliki hak kepemilikan atas nama gedung perkantoran tersebut. Bahkan pada salah satu klausula Akta Jual beli yang dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, juga disebutkan bahwa apabila PT. Metropolitan Mulia Persada menjual kepada pihak lain

unit-unit perkantoran selain dari yang dijual kepada PT. ABDA Tbk, maka PT Metropolitan Mulia Persada harus menentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli atau Akta Jual Beli yang akan dibuatnya dengan pihak lain, mengenai Hak Kepemilikan Atas Nama Gedung (*Naming Right*) telah menjadi Hak dari PT. ABDA Tbk.

Berdasarkan ketentuan yang ada didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun didalam Akta Jual Beli, PT. ABDA Tbk mempunyai kedudukan sebagai pemilik dari hak atas nama gedung PLAZA ABDA, juga sebagai satu-satunya pihak yang memiliki hak atas nama gedung PLAZA ABDA.

Menyimak permasalahan di atas yang begitu kompleks, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang tuntas ke dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul:

**“Analisis terhadap Kepemilikan atas Nama Gedung(*Naming Right*)Yang Memiliki Nilai Komersial(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 402/PDT/2011/PT.DKI).**

Adapun yang menjadi alasan penulis tertarik untuk membahas masalah mengenai Kepemilikan Atas Nama Gedung karena didalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak mengatur ketentuan mengenai Hak Kepemilikan Atas Nama Gedung, dan tatacara yang mengatur lebih lanjut mengenai proses kepemilikan terhadapKepemilikan Atas Nama Gedung.

Kepemilikan Atas Nama Gedung merupakan salah satu bagian dari hak kepemilikan yang tidak diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di negara Republik Indonesia. Namun seiring dengan perkembangan zaman dan perkembangan dalam dunia bisnis, Kepemilikan Atas Nama Gedung berubah menjadi suatu hak yang mempunyai nilai komersial sehingga sekarang ini banyak pihak yang “memperjualbelikan” Kepemilikan Atas Nama Gedung.

Adanya Klausula yang mengatur mengenai pemberian hak istimewa yang isinya mengatur mengenai tatacara kepemilikan terhadap Hak Kepemilikan Atas Nama Gedung yang terdapat pada Akta Jual Beli maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. ABDA Tbk dengan PT. Metropolitan Mulia Persada, menjadi salah satu contoh nyata bahwa memang sekarang ini Kepemilikan Atas Nama Gedung telah menjadi hak yang memiliki nilai komersial yang sedemikian besar dan berpengaruh dalam dunia bisnis.

Setelah melihat berbagai permasalahan tersebut, penulis mencermati adanya permasalahan mengenai dasar hukum yang belum jelas terhadap Hak Kepemilikan Atas Nama Gedung. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun maupun Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak mengatur dan menjelaskan mengenai Hak Kepemilikan Atas Nama Gedung dan tatacara untuk mendapatkan penguasaan atas kepemilikan terhadap Hak Kepemilikan Atas Nama Gedung.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah Hak Kepemilikan atas Nama Gedung (*Naming Right*) dapat menjadi salah satu objek dalam Perjanjian Jual Beliberdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimanakah status Kepemilikan Atas Nama Gedung (*Naming Right*) dalam Putusan Perkara No. 402/PDT/2011/PT.DKI. ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari dilakukannya penelitian ilmiah ini adalah :

1. Untuk mengetahui bahwa Hak Kepemilikan atas Nama Gedung (*Naming Right*) merupakan suatu objek yang dapat diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui tentang status Kepemilikan Atas Nama Gedung (*Naming Right*) dalam Putusan Perkara No. 402/PDT/2011/PT.DKI.

#### **D. Definisi Operasional**

Untuk lebih memudahkan memahami judul skripsi ini dan untuk menghindari kesalahpahaman terhadap judul skripsi ini maka penulis membatasi istilah pokok yang terkandung dalam judul skripsi ini, yaitu:

1. *Naming Right* atau hak penamaan adalah transaksi keuangan dan bentukiklan dimana sebuah perusahaan atau entitas lain melakukan pembelian hak untuk menamai fasilitas atau acara, biasanya untuk jangka waktu tertentu.<sup>18</sup>

#### **E. Metode Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini, metode penelitian yang dipakai adalah dengan pendekatan normatif yaitu dengan melakukan penelitian dari bahan pustaka dan studi dokumen.

##### **1. Tipe penelitian**

Tipe penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

Metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mencari data-data melalui bahan pustaka dan studi dokumen. Tujuannya adalah untuk mencari kebenaran teoritis tentang masalah yang diteliti.<sup>19</sup>

---

18) Wikipedia Bahasa Indonesia, "Naming Right (hak penamaan)", tersedia di [http://en.wikipedia.org/wiki/Naming\\_rights](http://en.wikipedia.org/wiki/Naming_rights). (5 November 2012), hlm. 1.

19) Soerjono Soekanto dan Sri Harmudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 15.

## 2. Sifat penelitian

Penelitian ini disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk **deskriptif analitis**, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang asas-asas dan dasar hukum mengenai hak kepemilikan atas nama gedung. Ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin yang dapat membantu dalam memperkuat teori-teori mengenai Hak Kepemilikan atas Nama Gedung.

## 3. Jenis data

Dalam penelitian ini data yang penulis gunakan sebagai bahan penulisan adalah data sekunder.

Data sekunder adalah data yang di peroleh dari bahan pustaka atau literatur yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Bahan-bahan yang digunakan terdiri dari:

- a. Bahan primer, yaitu bahan-bahan penelitian yang berupa ketentuan-ketentuan yang utama. Dalam penelitian karya tulis ini bahan hukum yang digunakan oleh penulis yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1985 tentang Rumah Susunan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan tempat terdapatnya ketentuan-ketentuan utama ditemukan. Bahan-bahan hukum sekunder yang penulis gunakan terdiri dari buku-buku, majalah,

koran, artikel dan media internet yang membahas mengenai Hak Penamaan (*naming right*) pada Rumah Susun Komersial dan kasus PT. ABDA Tbk.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk penjelasan dan pemahaman terhadap bahan-bahan primer dan sekunder seperti kamus besar bahasa Indonesia dan ensiklopedi.<sup>20</sup>

#### **4. Analisis data**

Analisis data yang penulis lakukan dalam skripsi ini, yaitu menggunakan analisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif bertujuan untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah yaitu dengan melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Kepemilikan atas Nama Gedung.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Dalam setiap penulisan karya ilmiah mengandung di dalamnya sistematika penulisan yang berguna untuk membantu penulis mengembangkan tulisan tanpa keluar dari ide pokok penulisan tersebut. Adapun sistematika penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

---

20) Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Prees, 2000), hlm. 12.



**Bab I : Pendahuluan**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**Bab II : Perjanjian**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang hukum perjanjian yang terdiri dari ketentuan umum tentang perjanjian, asas-asas dan dasar hukum perjanjian, unsur-unsur dalam perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian dan perjanjian jual beli.

**Bab III : Hukum Rumah Susun**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Hukum Kondominium yang terdiri dari pengertian kondominium, rumah susun sebagai bagian dari hukum kondominium dan konsep Strata Title Act. Penulis juga menguraikan penjelasan mengenai rumah susun yang terdiri dari pengertian rumah susun, hak milik bersama, jenis-jenis hak kepemilikan pada rumah susun yang terdiri dari hak milik atas satuan rumah susun, bagian bersama, tanah bersama, benda bersama, penyelenggara pembangunan rumah susun, dan tatacara penjualan satuan rumah susun.

#### **Bab IV : Analisis Permasalahan**

Bab ini terdiri dari dua sub bab, yaitu kasus posisi dan analisis permasalahan. Dalam sub bab kasus posisi, penulis akan menjelaskan tentang uraian kasus, resume Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 317/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, resume Putusan Pengadilan tinggi No. 402/PDT/2011/PT.DKI yang berisi pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim sebagai salah satu pedoman yang membantu penulis dalam melakukan analisis permasalahan pada penulisan skripsi ini. Dalam sub bab analisis permasalahan, penulis akan menganalisis permasalahan yang ada di bab I berdasarkan teori-teori yang ada di bab II dan bab III dikaitkan dengan hasil data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian pada obyek penelitian seperti yang tertuang dalam sub bab kasus posisi diatas.

#### **Bab V : Penutup**

Merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.