

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI HUBUNGAN
KONTRAKTUAL ANTARA PENGEMBANG DAN PEMBELI SATUAN
RUMAH SUSUN**

(STUDI KASUS APARTEMEN MANGGA DUA COURT)

SKRIPSI

EVA YULIANTI

0706201790



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

DEPOK

2011

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI HUBUNGAN
KONTRAKTUAL ANTARA PENGEMBANG DAN PEMBELI SATUAN
RUMAH SUSUN**

(STUDI KASUS APARTEMEN MANGGA DUA COURT)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

EVA YULIANTI

0706201790



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
DEPOK
2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Eva Yulianti

NPM : 0706201790

Tanda Tangan :

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Eva Yulianti
NPM : 0706201790
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Hubungan Kontraktual Antara Pengembang Dan Pembeli Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian syarat yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Suharnoko, S.H., M.L.I. (.....)

Pembimbing II : Hendriani Parwitasari, S.H. (.....)

Penguji : Surini Ahlan Syarif, S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyono,S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Henny Marlyna,S.H.,M.L.I. (.....)

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkah dan karunianya yang tak terhingga hingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan Skripsi ini dilakukan dalam rangka untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Setelah melalui Proses dalam masa perkuliahan hingga masa penyusunan skripsi ini, penulis menyadari akan sangat sulit untuk menyelesaikan skripsi ini tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, dan karenanya penulis mengucapkan terima kasih kepada:

- 1) Bapak Suharnoko, S.H.,M.L.I.,sebagai Pembimbing I yang telah menyediakan waktu, tenaga serta pemikiran dalam melaksanakan bimbingan selama ini ditengah kesibukannya.
- 2) Ibu Hendriani Parwitasari, S.H. sebagai Pembimbing II yang telah sabar membimbing penulis, meluangkan waktu, tenaga, dan pemikirannya di tengah kesibukannya, serta mengarahkan untuk penggunaan buku-buku yang mendukung penulisan skripsi ini.
- 3) Ibu Wirdyaningsih, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan bantuan, dan dukungan sejak awal kuliah hingga penulis bisa menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- 4) Ibu Fifi Tanang selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court dan Carla Alisangihe Tanang, yang telah memberikan data serta dukungan informasi dan dokumen terkait untuk penulisan skripsi ini.
- 5) Bapak Junaedi Adhikarna Satyatama, S.H.,M.Si.,LL.M. dan Ibu Cucu Asmawati, S.H.,M.H., juga Bapak Hasril Hertanto,S.H.,M.H., yang selalu menjadi mentor dan beribu terima kasih telah menjadi Guru dan Sahabat yang baik.

- 6) Almarhum Mama dan Papa, yang selama hidupnya selalu memberikan cinta dan tauladan, hingga ananda menjadi pribadi seperti saat ini.
- 7) Kedua kembarku yang selalu menjadi dorongan semangat yang luar biasa, Jessica Olivia dan Jennifer Olivia, terima kasih untuk selalu mengerti atas waktu mama yang sangat kurang untuk kalian berdua, I Love You.
- 8) Buat adik-adikku, Evi Yuliasanti, Amd., Natala Sumedha, SE, AK, Robby Indrapraja, S. Kom, Merry, Ronny Legian, S. Kom, Rorry Barlianto, SE, dan Betty, juga para ponakan yang lucu, Panna, Jacklin, Vina, kimberly, Adit, dan Revand, dan Alm. Sri Hastuti yang semasa hidup telah mencurahkan begitu banyak waktu serta kasih sayangnya membesarkan kembar.
- 9) Dini Ariyatie Antares dan Mas Dandy Antares, yang selalu ada dalam setiap momen berharga dalam kehidupan saya selama tiga tahun ini sejak di FHUI, dan dalam setiap langkah di depan yang akan saya lalui.
- 10) Sahabat-sahabat yang penulis kasihi, Kang Asep Jumarsa, Uni Sandra Marisha, Ade Risnawati, Kang Said, terima kasih untuk dorongan dan dukungan semangat yang tak pernah henti diberikan, Bang Ginting sahabat yang selalu bersama sejak awal perkuliahan, terima kasih.. Abang sudah jadi saudara sejak menginjakkan kaki di bangku perkuliahan, buat sahabat-sahabat yang selalu saya kagumi karena semangat dan cinta kasih yang mereka miliki yaitu: Susi Hutapea, Carla Alisangihe Tanang, Reagan Roy Teguh, Arief Taufani, Randini Maharani, Oet Eno Rien Uthami Dewi, Arifia Jauharia, Notodiguno, Wahyu F. Riyanto, Irena Fatma Pratiwi, Satrio Laskoro, Aliza Salviandra, Krisantiwi Meira, Jihan Sadat Tahir, Yulia Astrid Harun, Malik Murtoyo Habir, Gadis Aditya Siregar, Zensy Pratiwi, Endruw Samasta, Eunike, Indah Rahmayuni, Siti Fina Dharmawan, Edu Vitra Zuardy, Erwin Matondang, Wisnu Wardhana, Bapak Indria Busana, Engkus Rachmawan, Denny Tanujaya, Benny Batara, Fritz Michael, Michael Hutabarat, Novita Muliana Basri, Piesca Kusumaningtyas, dan seluruh teman-teman yang tidak

dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih untuk persahabatan yang kita miliki, dan kalian semua selalu menjadi taburan bintang yang memberi cahaya indah dalam bagian perjalanan hidup saya.

- 11) Kakak kelas para senior yang selalu memberikan bahan-bahan perkuliahan, terima kasih untuk dukungannya untuk Widya dan Kak Irsyad Noeri.
- 12) Sahabat-Sahabat Millis Tienghoa-Net, yang selalu menjadi sumber inspirasi saya dalam berbagi pengalaman serta kasih sayang yang tulus, buat Keluarga Bang Yap Hong Gie, Kak Tetty Kintarti Yap, Puri Yap dan Patrick Yap, Keluarga Hartono, SE., MBA., Julie Lauw, SE., dan Icha, Dr. Herry Antono, SE., MM., dan Tante Widya, Rebecca Khoo dan Abang Martinus Johan Mosi, S.H., MBA, Ir. Minhui, Dharma Semar Samiadji, Hansen, Hendy, Liquid, dan yang selalu hidup dalam kenangan, yang terkasih Alm. Wilson Kusumo, Alm. Prof. Han Hwie Song, MD., PhD, Alm. Ki Dyoti, dan Alm, Dr. Rubiana Soeboer.
- 13) Sahabat yang paling saya cintai di ITC Fatmawati, Cici Liwen, yang selalu menjadi pemberi semangat, Ko Isnarto dan Abee, thanks untuk kasih sayangnya dan dukungan yang luar biasa, juga terima kasih untuk Mbak Tina, Mbak Nur, Budi Master, Aheng, Bang Wira, Firman, Roki dan Aci, Mas Ian, Mas Rafi, juga Susi.
- 14) Juga yang tak bisa saya lupakan adalah Para Customer Toko Megasell, tempat saya mencari rejeki dan penghidupan yang telah memberikan dukungan yang luar biasa yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu karena terlalu banyak yang begitu berjasa bagi perjuangan saya dalam mencapai semua mimpi-mimpi dan cita-cita saya.
- 15) Seluruh Dosen, Karyawan Fakultas Hukum Indonesia, Staff Sekretariat yang selalu membantu dalam administrasi, terima kasih buat Pak Surono, Mbak Dewi, Ibu Suriyah, dan Bapak Sumedi, juga terima kasih untuk Staff

- 16) Perpustakaan FHUI yang telah bersedia memberikan bantuan selama saya menjalankan perkuliahan.
- 17) Buat teman-teman Barel yang selalu membantu memberikan informasi mengenai buku-buku yang saya perlukan selama perkuliahan, terima kasih untuk Pak De, Mbak Titin, Mas Apri, Mas Kardi, Mbak Mus, Mas Eko, juga Santi.
- 18) Serta semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala bantuan dan ketulusannya yang memberi arti yang begitu melekat dalam ingatan saya.

Saya sebagai penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki, yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu pengetahuan yang dimiliki. Untuk itu saya sangat mengharapkan kritik dan saran sebagai masukan bagi penyempurnaan skripsi ini.

Depok,

Eva Yulianti

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eva Yulianti
NPM : 0706201790
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Hubungan Kontraktual Antara Pengembang dan Pembeli Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pengakuan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok

Pada Tanggal:

Yang Menyatakan,

Eva Yulianti

ABSTRAK

Nama : Eva Yulianti
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Hubungan Kontraktual Antara pengembang dan Pembeli Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court)

Walaupun telah disyaratkan dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai. Namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas Satuan Rumah Susun pemasaran properti, khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan konsumen tersebut diatas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun yang biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Adanya Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Menpera) nomor 11/KPTS/1994 (SK 11/1994), mengenai Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang melegalisasi adanya *Lembaga Preliminary Purchase* (Perikatan Jual Beli Pendahuluan). Dalam praktek sejumlah ketidakadilan dijumpai dalam klausula-klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hingga diperlukan adanya mekanisme kontrol seperti adanya keharusan untuk mendaftarkan perikatan jual beli pada instansi yang berwenang.

Kata Kunci:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

Nama : Eva Yulianti
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Apartment Sales and Purchase Agreement as a Contractual Relationship Between Developer and Buyer (Case Study of Mangga Dua Court Apartment)

As it is stipulated in Article 18(1) Apartment Law No. 16 Tahun 1985, new apartment unit is ready for sale only after receiving Livable Permit (Izin Layak Huni) from Local Government and after all the required certificates have been completed. However, in reality, there has become a common practice to market and sell apartment units before completion, or even during the planning or grounding phase. This kind of practice which involve both the developer and the consumer, have created a kind of preliminary purchase arrangement, which legalized into Preliminary Sales and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli / PPJB). The introduction of Public Housing Ministry Decree No. 11/KPTS/1994 (SK 11/1994) on The Guideline of Preliminary Sales and Purchase of Apartment unit has legalized Institution on Preliminary Purchase. In practice, unfair clause can often be found in the sale contract. It is not unusual that customer find out hidden defect on the object only at the later phase after purchase. To curb this unfair practice, government is encouraged to implement stricter regulation especially on the completeness of legal documents for the developers, and monitoring during after construction.

Keyword : Preliminary Sale and Purchase Agreement

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pokok Permasalahan	9
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.3.1. Umum	10
1.3.2. Khusus	10
1.4. Kerangka Konseptual	11
1.5. Metodologi Penelitian	14
1.6. Sistematika Penulisan	16
2. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI	18
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	18
2.2. Pengertian Perjanjian	18

2.2.1. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	19
2.2.2. Asas-Asas Umum Perjanjian	20
2.2.3. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian	22
2.3. Pengertian Perikatan	23
2.3.1. Sumber Perikatan	25
2.3.2. Perbuatan Menurut Hukum Dan Perbuatan Melawan Hukum ...	26
2.3.3. Wanprestasi	29
2.3.4. Hapusnya Perikatan	30
2.4. Pengertian Perjanjian Jual Beli	31
2.4.1. Sifat Perjanjian Jual Beli	34
2.4.2. Subyek Perjanjian Jual Beli	36
2.4.3. Obyek Perjanjian Jual Beli	38
2.5. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	40
2.6. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli dan Jenis-Jenis Jual Beli	47
2.7. Saat Terjadinya Jual Beli	51
2.8. Berakhirnya Jual Beli	57
3. TINJAUAN UMUM TENTANG SATUAN RUMAH SUSUN	61
3.1. Tinjauan Umum Tentang Satuan Rumah Susun	61
3.2. Landasan Hukum Satuan Rumah Susun	62
3.3. Pengertian Pada Sistem Rumah Susun	69
3.4. Mekanisme Sertifikasi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	85
3.5. Sistem Penjualan dan Pemilikan Satuan Rumah Susun	87

3.5.1.	Persyaratan Bagi Pembeli dan Pemilik Satuan Rumah Susun	88
3.5.2.	Tata Cara Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun	89
3.5.2.1.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Sistem Jual Beli Pendahuluan Satuan Rumah Susun	90
3.5.2.2.	Telaah Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	93
3.5.2.3.	Bentuk Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	97
3.6.	Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Mangga Dua Court	104
4.	ANALISA PUTUSAN NO. 205/Pdt.G/2007/PN. Jkt. Pst. (Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court)	111
4.1.	Kasus Posisi	111
4.2.	Kedudukan Para Pihak	112
4.3.	Surat Gugatan	114
4.4.	Bukti-Bukti Surat Di Persidangan Yang Menjadi Pertimbangan Hakim	125
4.5.	Putusan	130
4.5.1.	Pertimbangan Hakim	130
4.5.2.	Diktum Putusan	135
4.6.	Analisis Putusan	137
4.6.1.	Pertimbangan Hakim Terkait Kedudukan Hukum (<i>Legal Standing</i>) Para Penggugat dan Para Tergugat.	137

4.6.2. Pertimbangan Hakim Terkait Ketiadaan Informasi dan Adanya Cacat Tersembunyi Pada Objek Jual Beli Apartemen Mangga Dua Court.	140
4.6.3. Pertimbangan Hakim Terkait Pertelaan dan Penyerahan Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama Yang Tidak Diserahkan Oleh Tergugat I Kepada Para Penggugat	146
4.6.4. Pertimbangan Hakim Terkait Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat I, Tergugat II, Dan Tergugat III.	147
5. Kesimpulan Dan Saran	151
5.1. Kesimpulan	151
5.2. Saran	152
DAFTAR REFERENSI	155
LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah atau rumah susun (rusun) bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Menurut sebagian orang belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri, meskipun dalam bentuk yang sederhana. Oleh karena itu, tepatlah jika politik nasional kita di bidang perumahan yang tertuang dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1993 menyatakan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan.¹

GBHN telah memberikan arahan, bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman perlu ditingkatkan dan diperluas sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.²

Arahan tersebut sangat bijaksana, mengingat kebutuhan akan pemukiman semakin hari semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya dan perubahan rata-rata jumlah jiwa per keluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang dihadapi terutama di kota-kota besar di Indonesia.³

¹ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, cet.2, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 81.

² Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Ed. Revisi, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 1.

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 suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Untuk peremajaan kota tersebut, telah dicanangkan dalam Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang berada di atas Tanah Negara. Tindak lanjut dari Instruksi Presiden tersebut, dikeluarkan Surat Edaran Nomor 04/SE/M/1/1993 tanggal 7 Januari 1993 kepada para Gubernur KDH. Tk.I dan Bupati/Walikota/Kabupaten KDH.Tk.II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun.⁴

Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horisontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium*.⁵

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata, yaitu: 'con' berarti bersama-sama dan 'dominium' berarti *pemilikan*. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara

³ *Ibid.*, hal. 2.

⁴ *Ibid.*, hal 3

⁵ Arie S. Hutagalung, “ *Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer/Property Owner* “, (Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, FH-UI), Jakarta, hal. 1 dalam Arie S. Hutagalung, *ibid.*

individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang secara individual tersebut diatas⁶

Sebelum diterbitkannya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) yang memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, dijumpai tiga Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya, yaitu:⁷

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Diatasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama Dan pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang ada Diatasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian pada Bangunan Bertingkat.

⁶ *Ibid.*

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 272.

Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama, sebelum diterbitkannya UURS.

Menurut UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 1 angka 1⁸:

” Rumah Susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

Berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat di jual untuk di huni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Disamping itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertifikat. Walaupun telah disyaratkan dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) tersebut diatas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai. Namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas satuan rumah susun pemasaran properti, khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.⁹

Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPST/1994 tanggal 17 Nopember

⁸ Indonesia, *Undang-undang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN NO 3372, Ps. 1 angka 1.

⁹ Arie S. Hutagalung, *op., cit.*, hal. 54-56.

1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut¹⁰.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait. Hingga dalam praktek jual beli rumah susun atas pertimbangan ekonomi menimbulkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang dituangkan dalam akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.¹¹

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Menurut sistem hukum perjanjian yang berlandaskan pada KUHPerdata, khususnya buku III, suatu perjanjian dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori, yaitu:

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

1. Perjanjian bernama adalah suatu perjanjian yang memakai nama tertentu dan tunduk kepada salah satu nama perjanjian seperti yang diatur khusus dalam KUHPerdara, seperti sewa-menyewa, jual beli, tukar menukar, dan pinjam meminjam.
2. Perjanjian tidak bernama atau perjanjian umum adalah perjanjian yang terjadi dalam praktek dan tidak diatur dalam perundang-undangan.

Berdasarkan dua kategori perjanjian tersebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Selain suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam melaksanakan haknya seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak tidak dengan itikad baik. Selanjutnya menurut Prof. R. Subekti, jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya, justru akan menimbulkan ketidakadilan, maka hakim mempunyai wewenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya (R. Subekti, 1998: 41). Dengan demikian jika pelaksanaan suatu perjanjian menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar rasa keadilan, maka hakim dapat mengadakan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban yang tercantum dalam kontrak tersebut.¹²

Dalam praktik, berdasarkan asas itikad baik hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan

¹² Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, cet.5, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hal. 4.

saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat dibuatnya atau ditandatanganinya perjanjian.¹³

Dalam kasus Penghuni Apartemen Mangga Dua Court yang melayangkan gugatan perdata di pengadilan Jakarta Pusat terhadap pengembangnya, PT Duta Pertiwi Tbk. Kasus ini berawal saat 147 (seratus empat puluh tujuh) pemegang unit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) yang tergabung dalam Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court (Perhimni MDC) ingin memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah bersama, pada bulan Maret 2006. Pada saat Pihak Perhimni MDC mengajukan perpanjangan HGB pada Badan Pertanahan Negara (BPN), BPN menindak lanjuti permohonan perpanjangan HGB tersebut dengan menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah (SKST) pada tanggal 24 Mei 2006. Kemudian BPN melakukan Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*), sampai dengan Juni 2006, BPN mengeluarkan Surat Keputusan tentang pemberian perpanjangan HGB No 2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah bersama kepada Perhimni MDC berkedudukan di Jakarta atas nama 147 (seratus empat puluh tujuh) unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dimana Perhimni MDC diwajibkan membayar Uang Pemasukan kepada negara sebesar Rp. 293.238.000 (dua ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah). Pada bulan Juli 2006, BPN baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemda DKI Jakarta (sekarang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) dengan ditemukannya dokumen surat perjanjian kerjasama tertanggal 6 Juni 1984 antara R. Soeprapto (Gubernur DKI waktu itu) dengan Rachmat Sumengkar (Direktur Utama PT. Duta Pertiwi waktu itu) yang mendapat persetujuan dari Komisaris Utama PT. Duta Pertiwi, Eka Tjipta Widjaja. Dengan adanya perubahan status tanah bersama dari status HGB menjadi HGB diatas HPL mengakibatkan adanya biaya tambahan berupa biaya pemasukan (Rekomendasi)

¹³ *Ibid.*, hal. 4-5

kepada pemegang HPL yaitu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta guna memperoleh Rekomendasi untuk memperpanjang HGB tersebut yang harus ditanggung oleh para penghuni apartemen.¹⁴

Merasa di bohongi oleh manajemen PT. Duta Pertiwi Tbk, Para penghuni Apartemen MDC mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri Jakarta -Pusat, karena pada saat membeli unit Apartemen MDC, baik pada saat penanda tangan PPJB Akte Jual Beli, hingga di terbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), pengembang tidak pernah menginformasikan tentang status tanah Apartemen Mangga Dua Court yang berstatus HGB diatas HPL milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Penghuni sejak awal hanya mengetahui bahwa status tanah bersama apartemen yang mereka beli adalah HGB, bukan HGB diatas HPL.

Masalah dalam kasus ini adalah adanya informasi mengenai status tanah HGB diatas HPL yang tidak disampaikan oleh pihak pengembang kepada pembeli Apartemen. Dengan adanya status tanah Hak Guna Bangunan dia tanah Hak pengelolaan mengakibatkan adanya biaya Uang Pemasukan (rekomendasi) yang harus dibayarkan pada PEMDA DKI, menjadi tanggungan para penghuni Apartemen Mangga Dua Court sebagai pemegang hak. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPperdata, Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁵ Dan Pasal 1491 KUHPperdata menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang

¹⁴ Diambil dari makalah yang berisi informasi tentang “ *Kasus Apartemen Mangga Dua Court*” yang dikeluarkan oleh Perhimpunan Penghuni Aparteman Mangga Dua Court.

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet., 10, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 1.

tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.¹⁶

Dalam kasus ini sudah seharusnya PT. Duta Pertiwi,Tbk., selaku penjual menginformasikan sejak awal mengenai status tanah bersama yang berstatus HGB di atas HPL ke para pembeli dalam hal ini para penghuni apartemen Mangga Dua Court. Hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul ” ***Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Hubungan Kontraktual Antara Pengembang dan Pembeli Satuan Rumah Susun*** ”. Penulisan skripsi ini akan meneliti bagaimana suatu perjanjian pengikatan jual beli harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang dalam pelaksanaannya dilaksanakan berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mana dalam setiap perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat dibuatnya atau ditanda tangannya perjanjian.

1.2 Pokok Permasalahan

Seperti yang telah dijelaskan dalam latar belakang, bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang dilaksanakan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan adanya itikad baik, maka pokok permasalahan yang akan dibahas, diantaranya:

1. Bagaimanakah keberlakuan Sistem Perjanjian Jual Beli Pendahuluan (*preliminary purchase*) dalam penjualan Satuan Rumah Susun terkait Hukum Perjanjian di Indonesia ?

¹⁶ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 30 (Jakarta: PT. Prandy Paramita,2007), Ps. 1491.

2. Bagaimanakah pertimbangan hakim terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kasus Apartemen Mangga Dua Court ?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Umum

Penelitian ini secara garis besar ditujukan agar dapat memberi pemahaman dan penjelasan kepada penulis mengenai keberlakuan Sistem Perjanjian Jual Beli Pendahuluan dalam penjualan satuan rumah susun terkait hukum perjanjian di Indonesia, yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan dokumen pertama yang membuktikan adanya hubungan hukum atau hubungan kontraktual antara penyelenggara pembangunan (pengembang) dan pembeli satuan rumah susun, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual satuan rumah susun dan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli membeli satuan rumah susun kepada pengembang dengan kewajiban membayar harga jual satuan rumah susun dalam bentuk angsuran uang muka (down payment) dan sisanya bisa diselesaikan melalui angsuran maupun dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

1.3.2 Khusus

Secara khusus penelitian ini ditujukan untuk dapat memahami dan mengetahui hal-hal sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami adanya praktek jual beli satuan rumah susun atau apartemen dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Mengetahui dan memahami dasar pemikiran hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. PPJB merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.
3. Mengetahui dan memahami perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli jika ada cacat tersembunyi dalam suatu Perjanjian Jual Beli.

1.4 Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual berisikan defenisi-defenisi operasional yang digunakan dalam penelitian. Berikut ini ditegaskan kembali definisi-definisi yang digunakan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷

1. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁸
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) pada pemasaran properti khususnya rumah susun,

¹⁷ Subekti, *Loc. Cit*

¹⁸ Indonesia (f), *op.,cit.*, Ps. 1457.

sebelum rumah-rumah yang dipasarkan tersebut selesai dibangun, yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.¹⁹

3. Pengembang / Pengusaha / Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.²⁰
4. Pembeli adalah salah satu pihak yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik dalam perjanjian jual beli.²¹
5. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.²²

¹⁹ Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmen No. 11/KPTS/1994, Latar Belakang angka 3.

²⁰ Indonesia, *Undang-undang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 tahun 1999, LN No. 42. TLN. No. 3821, Ps 1 angka 3.

²¹ R. Subekti. *Loc. Cit*

²² Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, *op. cit*, Pasal 1 angka 1.

6. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.²³
7. Pemilik adalah perseorangan atau, badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.²⁴
8. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.²⁵
9. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni²⁶
10. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.²⁷
11. Hak pengelolaan Tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk:
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
 - b. menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri;
 - c. menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Arie S Hutagalung. *op., cit.*, Hal 22

keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.²⁸

1.5 Metodologi Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu hal atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁹ Ditinjau dari segi bentuknya, kita mengenal penelitian empiris dan penelitian kepustakaan.

Berdasarkan ruang lingkup pembahasannya, skripsi ini pada dasarnya bisa digolongkan ke dalam penelitian kepustakaan yang bersifat normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Penelitian ini digolongkan kedalam penelitian kepustakaan dengan melakukan studi dokumen.

Dalam penelitian yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Yang termasuk data sekunder adalah³⁰ :

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang terkait dan terdiri dari:
 - a. Norma kaidah dasar yaitu Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945
 - b. Peraturan Dasar

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006), hal.43.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, ed.1, (Jakarta: RajaGrafindo, 2006) hal.12-13.

- c. Peraturan Perundang-undangan
- d. Bahan hukum yang tidak dikodifikasi seperti hukum adat
- e. Yurisprudensi
- f. Traktat
- g. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku seperti Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, serta perundang-undang yang terkait dengan penelitian ini.

2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.

Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang dipergunakan berupa tinjauan yuridis dan tulisan para pakar hukum dalam jurnal hukum, tulisan para pakar yang disampaikan dalam seminar-seminar.

3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, Ensiklopedia dan lainnya.

Alat pengumpul data yang digunakan adalah dengan melakukan antara lain studi dokumen terhadap:

- a. Peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun;
- b. Buku-buku yang berhubungan dengan perjanjian, jual beli, dan rumah susun.

1.6 Sistematika Penulisan

Secara sistematis, penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab. Bab satu adalah pendahuluan. Dalam bab pendahuluan akan diuraikan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian secara umum dan khusus, kerangka konseptual, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

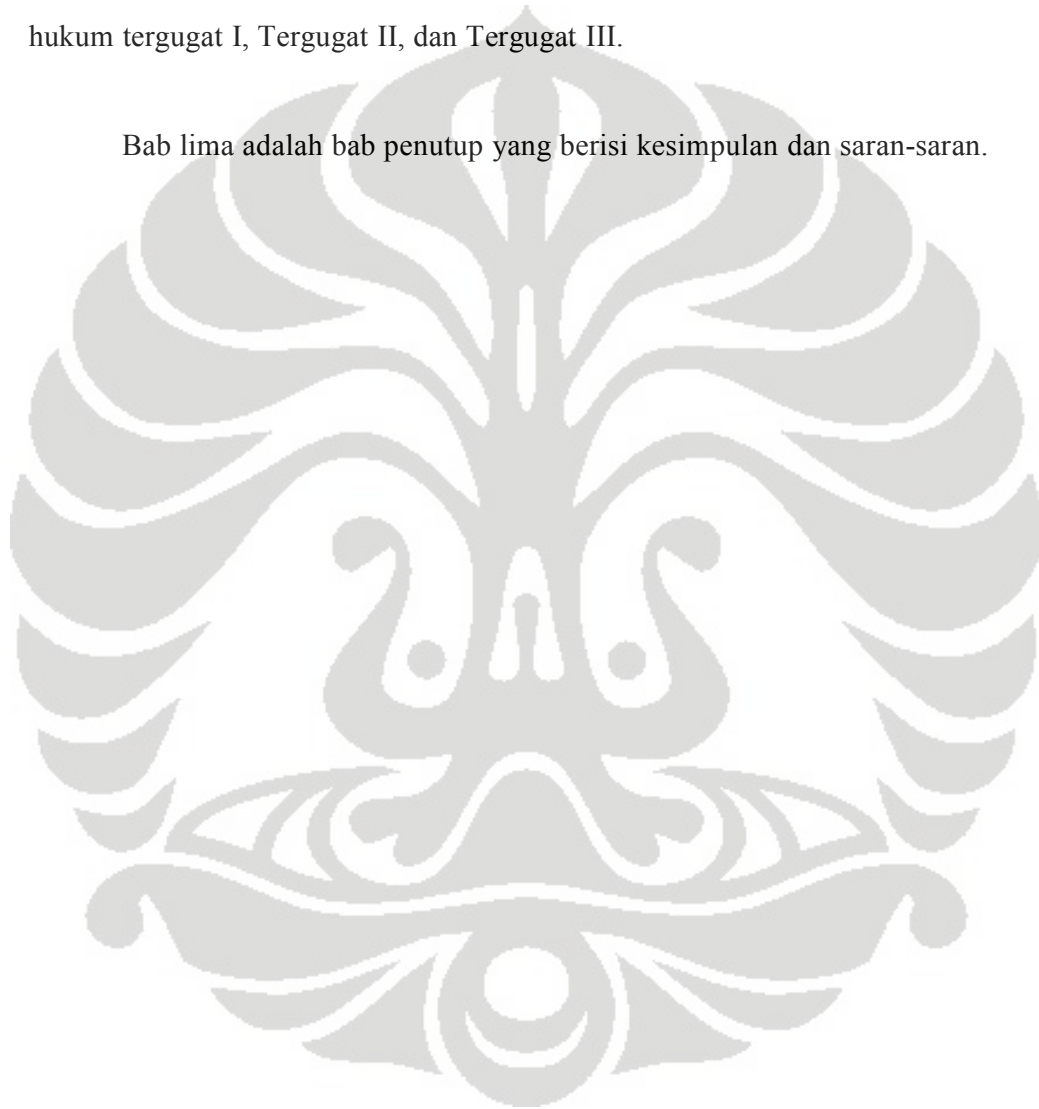
Bab dua berisi teori-teori tentang tinjauan umum mengenai perjanjian jual beli, yang sebelumnya akan dibahas mengenai pengertian perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, asas-asas umum perjanjian, unsur-unsur dalam perjanjian, pengertian perikatan, sumber perikatan, perbuatan menurut hukum dan perbuatan melawan hukum, wanprestasi, hapusnya perikatan, selanjutnya dibahas mengenai pengertian perjanjian jual beli, sifat perjanjian jual beli, subyek dan obyek perjanjian jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, resiko dalam perjanjian jual beli dan jenis-jenis jual beli, saat terjadinya jual beli dan berakhirnya jual beli.

Bab tiga berisi uraian tinjauan umum tentang satuan rumah susun, yang akan membahas tentang: landasan hukum pemilikan satuan rumah susun, pengertian pada sistem rumah susun, mekanisme sertifikasi hak milik atas satuan rumah susun, sistem penjualan dan pemilikan satuan rumah susun yang menjabarkan mengenai persyaratan bagi pembeli dan pemilik satuan rumah susun, dan tata cara penjualan dan pembelian satuan rumah susun, yang dalam sub babnya menerangkan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Sistem Jual Beli Pendahuluan Satuan Rumah Susun (*preliminary purchase*), dan Telaah Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, bentuk perjanjian baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan terakhir dibahas mengenai tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Mangga Dua Court.

Bab empat berisi analisa putusan dalam kasus Apartemen Mangga Dua Court No.205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. yang menguraikan mengenai kasus posisi, kedudukan

para pihak, surat gugatan, bukti-bukti surat di persidangan, pertimbangan hakim, diktum putusan, dan analisis putusan mengenai pertimbangan hakim terkait kedudukan para pihak, ketiadaan informasi dan adanya cacat tersembunyi, pertelaan dan penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama yang tidak diserahkan oleh tergugat I kepada para penggugat, dan perbuatan melawan hukum tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.

Bab lima adalah bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran.



BAB 2

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

Dalam tinjauan tentang perjanjian jual beli ini selain dibahas mengenai pengertian jual beli, terlebih dahulu akan dibahas mengenai pengertian perjanjian dan perikatan. Karena Perjanjian Jual Beli Pendahuluan belum diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai jual beli sebagaimana yang diatur dalam Buku III, Bab V, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata³¹.

2.2. Pengertian Perjanjian

Menurut KUHPerdata dalam Pasal 1313, perjanjian adalah: “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dalam pandangan Subekti perjanjian adalah: “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”³²

Dari rumusan yang diberikan tersebut bahwa dari perjanjian dilahirkan perikatan, yaitu kewajiban untuk melakukan sesuatu, menyerahkan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu. Pada Praktiknya, sebagaimana juga dapat dilihat dari perjanjian bernama yang diatur secara khusus dalam KHUPerdata, suatu perjanjian dapat melahirkan lebih dari satu perikatan. Misalnya dalam jual beli; Penjual memiliki

³¹ Lihat Pasal 1319 KUHPer.

³²Lihat Pasal 1233KUHPer.

kewajiban untuk tidak hanya menyerahkan barang yang dijual melainkan untuk memberikan penanggungan terhadap barang yang dijual, yaitu bahwa benda yang dijual benar miliknya dan lepas dari cacat-cacat tersembunyi³³.

Adapun hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah “perjanjian menerbitkan perikatan”. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain.

2.2.1. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian³⁴

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara yang mencantumkan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, digolongkan menjadi syarat-syarat subjektif dan syarat-syarat objektif. Syarat sepakat dari mereka yang mengikatkan diri dan kecakapannya untuk membuat perikatan digolongkan sebagai syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut berhubungan dengan subyek atau para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dimasukkan dalam syarat-syarat objektif karena kedua syarat tersebut isinya berkaitan dengan objek perjanjian dari perbuatan hukum dilakukan atau perjanjian dibuat.

³³ Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis Arbitrase VS. Pengadilan Persoalan Kompetensi (Absolut) Yang Tidak Pernah Selesai*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hal.19

³⁴ *Ibid.*

2.2.2. Asas-Asas Umum Perjanjian³⁵

a. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara, yang berbunyi” pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Selanjutnya Pasal 1340 KUHPerdara menentukan lebih jauh yaitu:

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat karenanya , selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

b. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat , dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walaupun demikian untuk menjaga kepentingan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau

³⁵*Ibid.*, hal 20.

dipersyaratkan adanya tindakan nyata tertentu. Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Dasar hukum asas kebebasan berkontrak ada pada rumusan Pasal 1320 butir 4 KUHPerdara. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang³⁶.

d. Perjanjian Berlaku Sebagai undang-Undang (*Pacta Sunt Servada*)

Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “. Merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber perikatan, sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka³⁷.

³⁶ Lihat Pasal 1337 KHUPer.

³⁷ Gunawan Widjaja, *op.cit.*,hal.21

Dalam hal perjanjian berlaku sebagai undang-undang, maka perjanjian ini harus dilaksanakan dengan adanya itikad baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHperdata³⁸.

2.2.3. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian³⁹

Dalam setiap perjanjian terdapat 3 unsur, yaitu:

- a. Unsur Esensialia; merupakan ketentuan-ketentuan hal-hal pokok berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian yang lain. Pada umumnya digunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli dibedakan dengan perjanjian tukar menukar karena dalam jual beli dibedakan dengan perjanjian tukar menukar karena dalam jual beli yang terjadi adalah penggantian uang dengan barang, sedangkan pada tukar menukar yang terjadi adalah penggantian barang dengan barang.
- b. Unsur Naturalia; merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat tersembunyi. Ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 1347 KUHPerdato.

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada,2003), hal.14.

³⁹ *Ibid.*

- c. Unsur Aksidentalita; merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Misalnya: dalam jual beli adalah ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual dan dibeli⁴⁰.

2.3. Pengertian Perikatan

Perkataan “Perikatan” (*Verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”. Istilah *Verbintenis* merupakan pengambilalihan dari kata *Obligation* dalam *Code Civil Perancis*. Dengan demikian, berarti perikatan adalah kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum perikatan tersebut.⁴¹

Menurut Pasal 1233 KUHPerdota, perikatan dapat bersumber dari perjanjian atau dari undang-undang. Ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, maka perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang (pihak) atau lebih dalam bidang harta kekayaan yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.⁴²

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdota Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1996), hal. 1

⁴¹ Subekti, *op., cit.*, hal. 1.

⁴² Gunawan Widjaja., *op., cit.*, hal. 94.

Dari rumusan diatas dapat diketahui bahwa suatu perikatan sekurangnya terdapat 4 unsur di dalamnya, yaitu⁴³:

a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan "hak" pada 1 (satu) pihak dan melekatkan "kewajiban" pada pihak lainnya. Apabila 1 (satu) pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan hukum tersebut, lalu hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi ataupun dipulihkan kembali.

b. Harta kekayaan

Dalam hal ini, perlu diperhatikan bahwa hubungan hukum yang ada adalah hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan. Hal ini adalah konsekuensi logis dari ketentuan pasal 1131 KUHPerduta. Hanya benda yang memiliki nilailah yang dapat dijamin dengan suatu perikatan, oleh karena perikatan itu sendiri menuntut pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.

c. Pihak-Pihak

Hubungan hukum harus ada terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih. Pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif adalah kreditor atau yang berpiutang dan pihak yang wajib memenuhi prestasi, pihak yang pasif adalah debitor atau yang berutang. Mereka ini yang disebut subjek perikatan.

d. Prestasi (objek perikatan)

Menurut Pasal 1234 KUHPerduta prestasi yang wajib dilakukan debitor dapat dibedakan kedalam:

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu; dan
3. Tidak berbuat sesuatu.

⁴³ *Ibid.*, hal. 21.

Contoh dalam perikatan memberikan sesuatu termasuk pemberian sejumlah uang, pemberian benda untuk dipakai (menyewakan), penyerahan hak milik atas benda tetap dan bergerak (jual beli). Perikatan untuk melakukan sesuatu misalnya membangun rumah. Perikatan untuk tidak melakukansesuatu. Misalnya A membuat perjanjian dengan B ketika menjual apoteknya, untuk tidak menjalankan usaha apotek dalam daerah yang sama.⁴⁴

2.3.1 Sumber perikatan⁴⁵

Menurut Pasal 1233 KUHPerdato, terdapat dua sumber perikatan, yaitu;

- a. Pertama, perjanjian atau persetujuan. Pasal 1313 KUHPerdato merumuskan definisi persetujuan atau perjanjian, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;
- b. Kedua, Undang-undang. Sumber perikatan yang lahir dari undang-undang ini dapat dibedakan lagi menurut Pasal 1352 dan 1353 KUHPerdato, yaitu ke dalam:
 1. Pasal 1352 KUHPerdato: “Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang lain”
 2. Pasal 1353 KUHPerdato: “Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melawan hukum.”

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid.*

Contoh dari perbuatan halal yang melahirkan perikatan adalah perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) yang prinsip dasarnya disebutkan dalam Pasal 1354 KUHPerdara; dan pembayaran yang tak berutang yang prinsip dasarnya disebutkan dalam Pasal 1359 KUHPerdara. Sementara itu, mengenai perbuatan hukum yang melahirkan perikatan, prinsip dasar mengenai hal tersebut terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Perikatan yang bersumber dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) diantara para pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut⁴⁶.

Selanjutnya KUHPerdara membedakan perikatan kedalam:

- a. Perikatan bersyarat dan perikatan sederhana
- b. Perikatan dengan ketetapan waktu
- c. Perikatan manasuka
- d. Perikatan tanggung renteng atau tanggung menanggung
- e. Perikatan yang dapat dibagi dan perikatan yang tidak dapat dibagi
- f. Perikatan dengan ancaman hukuman.

2.3.2. Perbuatan Menurut Hukum Dan Perbuatan Melawan Hukum

Terdapat dua contoh perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang halal yaitu pembayaran tidak terutang dan *Zaakwaarneming*. Pembayaran tidak terutang merupakan pembayaran yang tidak diwajibkan, berbeda dari perikatan alamiah yang jika telah dilakukan berlaku sah demi hukum, dan karenanya tidak dapat dituntut kembali oleh pihak yang melakukan pembayaran. Sedangkan *Zaakwaarneming* adalah suatu perbuatan hukum pengurusan kepentingan pihak atau orang lain yang dilakukan secara sukarela dengan atau tanpa

⁴⁶ Gunawan Widjaja., *op., cit.*, hal.24.

adanya perintah yang diberikan oleh pihak yang kepentingannya diurus dan dengan atau tanpa sepengetahuan dari pihak yang berkepentingannya diurus dan wajib diselesaikan oleh pihak yang melakukan pengurusan (*gestor*) tersebut hingga selesai atau hingga pihak yang diurus kepentingannya tersebut (*dominus*) dapat mengerjakan sendiri kepentingannya tersebut.⁴⁷

Sedangkan untuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum, dapat dilihat dari definisi perbuatan melawan hukum itu sendiri. Suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila dalam perbuatan tersebut terdapat unsur-unsur:

- a. Perbuatan tersebut haruslah perbuatan yang melanggar hukum, tidak hanya semata-mata berdasarkan pada ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga meliputi pelanggaran terhadap kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam suatu masyarakat.
- b. Perbuatan tersebut membawa kerugian terhadap orang lain
- c. Adanya unsur kesalahan dalam perbuatan yang merugikan tersebut.

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian⁴⁸. Mariam Badruzaman dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) Perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap sebagai berikut⁴⁹:

⁴⁷ *Ibid.*, hal 166.

⁴⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 37, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006) Ps. 1365.

⁴⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 1 (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 3

- (1) Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
- (2) Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.
- (3) Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karena melanggar hukum.

Perumusan norma dalam konsep Mariam Darus Badruzaman ini telah mengabsorpsi perkembangan pemikiran yang baru mengenai perbuatan melawan hukum. Sebab dalam konsep itu pengertian melawan hukum menjadi tidak hanya diartikan sebagai melawan undang-undang (hukum tertulis) tetapi juga bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis)⁵⁰.

Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas tersebut, yaitu⁵¹:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, Yurisprudensi memberi hak subyektif sebagai berikut:

1. Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
2. Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu Pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*, hal. 39.

seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.

- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban Hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan, dan pengrusakan).
- c. Bertentangan dengan Kaedah Kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada didalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama.

2.3.3 Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk yaitu⁵²:

- a. Debitor sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.
- b. Debitor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya.
- c. Debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
- d. Debitor melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitor tidak melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitor untuk tidak mau melaksanakannya. Apabila Debitor memang secara sengaja tidak melaksanakan prestasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1236 dan Pasal 1239 KUHPerdara, debitor wajib memberikan ganti biaya, rugi, dan bunga kepada kreditornya apabila

⁵² Gunawan Widjaja., *op.cit.*,hal. 167.

dia tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya. Hal ini juga berlaku terhadap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu⁵³.

Terdapat perbedaan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, dimana wanprestasi cakupannya lebih luas dibandingkan dengan perbuatan melawan hukum. Apabila terjadi perbuatan melawan hukum, pasti terjadi wanprestasi. Hal ini dikarenakan wanprestasi berbicara soal pelaksanaan prestasi yang buruk, tidak sesuai, dan tidak hanya lahir dari perjanjian melainkan juga dari perikatan yang lahir dari undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerduta.⁵⁴

2.3.4 Hapusnya Perikatan

Ketentuan Pasal 1381 KUHPerduta menyebutkan sepuluh cara hapusnya perikatan. Cara-cara hapusnya perikatan tersebut adalah melalui:⁵⁵

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaharuan utang;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Batal atau pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal
10. Lewatnya waktu (kedaluwarsa).

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta:PT. RajaGrafindoPersada, 2003), hal.90.

⁵⁵ Subekti., *op.cit.*, hal 64.

2.4. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengawali ketentuan yang diatur dalam Bab Kedua Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dibawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, dengan menyatakan bahwa” suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan yang diberikan tersebut hendak memperlihatkan kepada kita semua, bahwa suatu perjanjian adalah⁵⁶:

- a. suatu perbuatan;
- b. antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
- c. perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata. Atas dasar inilah kemudian dikenal adanya perjanjian konsensual, perjanjian formil, dan perjanjian riil.⁵⁷

Definisi perjanjian:

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang

⁵⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, cet .5,(Jakarta: PT. RajaGrafindo,2010), hal. 7.

⁵⁷ *Ibid*, hal.8.

satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.⁵⁸

Jual Beli (menurut KUHPerdato) adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵⁹

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.⁶⁰

Dalam jual beli, sebagaimana dapat kita baca dari rumusan Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Pasal 1457

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pasal 1458

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dari rumusan Pasal 1457 yang dipertegas kembali oleh ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat kita lihat bahwa dalam jual

⁵⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hal 3.

⁵⁹ Subekti, *op. cit.*, hal 1.

⁶⁰ *Ibid.*

beli, segera setelah para pihak sepakat untuk bersepakat mengenai harga dan kebendaan yang dijual atau dibeli, pihak penjual diwajibkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut, dan pihak pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian dari kebendaan yang dibeli olehnya tersebut.⁶¹

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban:⁶²

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar-menukar atau barter. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi.⁶³

Jual beli, adalah *suatu perjanjian konsesuil*, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsesuil ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata.⁶⁴

⁶¹ Kartini Muljadi, *op. cit.*, hal 8-9.

⁶² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, (Bandung: PT. Alumni, 1986), hal 181.

⁶³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal 79.

⁶⁴ *Ibid.*, hal 81

Kewajiban untuk melakukan penyerahan kebendaan oleh penjual menurut ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat obligatori atau mandatory, karena merupakan salah satu syarat beralihnya kepemilikan dari kebendaan yang diperjualbelikan tersebut tanpa adanya penyerahan, yang harus dilakukan menurut ketentuan Pasal 612, Pasal 613, dan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hak milik atas kebendaan yang dijual tidak akan pindah kepada pembeli.⁶⁵

2.4.1 Sifat Perjanjian Jual Beli

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sifat perjanjian jual beli bersifat konsensual. Unsur-unsur Pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.⁶⁶

Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya: “setuju”, “accord”, “oke” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda-tangan dibawah

⁶⁵ Kartini Muljadi, *op. cit.*, hal 9.

⁶⁶ R. Subekti., *op. cit.*, hal. 2

pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan tersebut.⁶⁷

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligatoir*” saja. Ini berarti, menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Apa yang dikemukakannya disini mengenai sifat jual beli ini nampak jelas dari Pasal 1459, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁶⁸

Dalam sistem dimana jual beli itu hanya bersifat “*obligatoir*” saja, maka jika terjadi suatu barang yang telah dijual, tetapi belum diserahkan, **dijual** lagi untuk kedua kalinya oleh si penjual dan dilever kepada si pembeli kedua ini, barang tadi menjadi miliknya si pembeli kedua ini.⁶⁹

Menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu⁷⁰:

- a. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai balik Nama (Ordonansi Balik

⁶⁷ *Ibid.*, hal 3.

⁶⁸ Subekti, *op. cit.*, hal 80

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid.*

Nama L.N. 1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 tahun 1960) dengan pembuatan akta jual-beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta “*cessie*”, Pasal 613).

2.4.2. Subyek Perjanjian Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua subyek yaitu pihak penjual dan pihak pembeli yang memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Sehubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli, mereka merupakan pihak yang memiliki kewajiban dan sebaliknya, mereka juga merupakan pihak yang memiliki hak.

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan sehubungan dengan subyek dari jual beli yaitu⁷¹:

- A. Subyek yang berupa orang (manusia), harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, yaitu harus :
- sudah dewasa
 - sehat pikirannya
 - tidak dilarang atau dibatasi oleh hukum dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.
- B. Subyek yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tuanya/walinya dan orang-orang yang tidak sehat pikirannya harus diwakili oleh pengawasnya.

⁷¹Mira Yonita Aryanti Siregar, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Oseania Condominium Resor*”. (Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Depok, 2008). Hal. 14.

Bagi orang yang berada di bawah pengampuan, maka ia harus diwakili oleh pengampunya.

Golongan-golongan yang dilarang mengadakan perjanjian jual beli yaitu:

Berdasarkan Pasal 1467 KUHPerdara, suami istri dilarang mengadakan perjanjian jual beli. Tujuan Pasal tersebut adalah :

- a. Pembuat undang-undang khawatir terjadinya tekanan pada salah satu pihak. Ini terutama jika suami/istri menikah dengan adanya perjanjian pemisahan harta. Dengan demikian, apa yang istri peroleh dari pekerjaannya selalu terpisah dengan harta suaminya yang diperoleh dari pekerjaannya.
- b. Pembuat undang-undang ingin supaya jangan terjadi penyelundupan hukum terhadap Pasal 119 ayat 2, Pasal 149, dan Pasal 197 KUHPerdara.

Ada beberapa pengecualian terhadap Pasal 1467 KUHPerdara ini yaitu⁷²:

- a. Jika salah satu pihak berdasar keputusan hakim dinyatakan dipisahkan (bukan dicerai), yaitu pisah meja dan tempat tidur (pisah rumah), maka dalam keadaan demikian jual beli antara kedua belah pihak dapat dilakukan.
- b. Meskipun tidak terpisah, tetapi ada alasan yang sah.
- c. Si istri menyerahkan barang pada suaminya untuk melunasi sesuatu yang telah dijanjikan.

Pasal 1468 KUHPerdara berisikan larangan bagi sejumlah pejabat yang terlibat dalam pekerjaan pengadilan untuk menjadi pemilik dari hak-hak dan piutang-piutang, yang menjadi perkara di muka pengadilan dimana mereka bekerja. Sebagai contohnya, hakim dilarang membeli barang dari lelang.

⁷² *Ibid.*, Hal. 15.

Pasal 1469 KUHPPerdata menjelaskan mengenai larangan bagi pegawai yang memangku suatu jabatan umum, artinya di hadapan siapa dan oleh siapa lelang itu diadakan di depan umum. Dengan demikian, petugas lelang juga tidak diperbolehkan membeli. Pasal 1470 KUHPPerdata menjelaskan bahwa tidak diperbolehkan menjadi pembeli di bawah tangan terhadap barang-barang yang dikuasai oleh seseorang. Artinya orang-orang yang menjadi perantara tidak boleh membeli barang secara dibawah tangan.

Sebagai akibat hukum dari ketentuan Pasal 1467, 1468, 1469 KUHPPerdata adalah batal demi hukum berarti kita boleh meminta agar dikembalikan ke dalam keadaan semula. Hal ini dikarenakan adanya anggapan bahwa jual beli tidak pernah terjadi, sehingga harus dikembalikan kepada keadaan semula. Akibat hukum dari Pasal 1470 adalah dibatalkan. Perlu kiranya diketahui bahwa diadakannya perbedaan antara batal demi hukum dan dibatalkan adalah⁷³ :

- a. Kalau kaedah hukum tersebut bersifat untuk melindungi ketertiban umum. Jika demikian halnya, maka larangan itu berlaku untuk semua dan semua bisa meminta pembatalan.
- b. kalau kaedah hukum itu hanya bersifat memberi perlindungan pada pihak tertentu saja, maka perbuatan itu tetap sah sampai dibatalkan.

2.4.3. Obyek Perjanjian Jual Beli

Adapun yang menjadi obyek dari perjanjian jual beli adalah barang yang diperjual belikan. Jika kita melihat pada Pasal 1457 KUHPPerdata yang merupakan pasal pertama dari ketentuan jual beli, maka nampak terlihat ada istilah "kebendaan" yang dapat menjadi obyek dari jual beli. Menurut Pasal 499 KUHPPerdata "benda" adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai dengan hak milik. Menurut Prof. Dr. Wirjono Projodikoro, hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual

⁷³ *Ibid.*

dan dapat dibeli itu tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas barang yang bukan hak milik.⁷⁴

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, yang menjadi obyek perjanjian adalah hanya benda yang berada dalam perdagangan dan hal ini tentunya juga termasuk dalam perjanjian jual beli. Pasal tersebut oleh para sarjana sudah lazim ditafsirkan, bahwa benda-benda yang berada di luar perdagangan tidak dapat diperjualbelikan. Benda-benda yang berada diluar perdagangan itu misalnya pulau-pulau, jalan raya, dan sebagainya.

Menurut Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara, supaya benda itu menjadi obyek suatu persetujuan maka benda tersebut harus tertentu minimal tentang jenisnya. Selain benda-benda yang sudah ada, maka menurut KUHPerdara, benda-benda yang belum adapun dapat menjadi obyek suatu persetujuan. Hal ini jelas terlihat dalam ketentuan Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa barang-barang yang akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek suatu persetujuan. Sebagai conotok dari pasal tersebut, dapat dikemukakan sebagai berikut yaitu seseorang yang menjual suatu lukisan yang baru akan dibuat bulan depan atau seseorang yang menjual cengkeh yang baru ditanam bulan depan. Sebagai kesimpulan, agar suatu benda itu menjadi obyek suatu perjanjian jual beli, maka benda tersebut harus memenuhi syarat-syarat yaitu benda tersebut dapat diperdagangkan dan benda tersebut harus tertentu.⁷⁵

⁷⁴ *Ibid.*, hal 18.

⁷⁵ *Ibid.*

2.5. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1472 KUHPerdara. Penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa ia mengikat diri dalam persetujuan jual beli⁷⁶.

Jika Pasal 1473 tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat kita jumpai pada Pasal berikutnya. Yakni Pasal 1474 BW. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua⁷⁷:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa penuntutan maupun pembebanan.

Pertama marilah kita lihat *mengenai kewajiban menyerahkan barang yang dijual*. Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feiteljke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna; penjual harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475). Misalnya penjualan rumah atau tanah. Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akte balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual ke nama pembeli. Penyerahan nyata yang dibarengi dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak. Lain halnya

⁷⁶ M. Yahya Harapap., *op. cit.*, hal 190.

⁷⁷ *Ibid.*

dengan benda-benda bergerak penyerahannya sudah cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUHPerdara)⁷⁸.

Mengenai ongkos penyerahan barang. Tentang biaya ongkos penyerahan barang yang dijual, diatur dalam Pasal 1476 KUHPerdara.

- a. Ongkos penyerahan barang ditanggung oleh penjual.
- b. Biaya untuk datang mengambil barang dipikul oleh pembeli⁷⁹.

Namun demikian kedua belah pihak dapat mengatur lain, diluar ketentuan yang disebut diatas. Karena Pasal itu sendiri ada menegaskan, ketentuan pembayaran ongkos penyerahan yang dimaksud Pasal 1476 tadi berlaku, sepanjang para pihak penjual dan pembeli tidak memperjanjikan lain.

Tempat penyerahan. Jika para pihak tidak menentukan tempat penyerahan dalam persetujuan jual beli, maka penyerahan dilakukan “*ditempat terletak*” barang yang dijual pada saat persetujuan jual beli terlaksana, ketentuan ini terutama bila barang yang dijual terdiri dari benda tertentu (*bepaalde zaak*). Bagi jual beli barang-barang di luar barang-barang tertentu, penyerahan dilakukan menurut ketentuan Pasal 1393 ayat 2 : penyerahan dilakukan di tempat tinggal kreditur⁸⁰.

Apa-apa yang harus diserahkan. Sepintas lalu sudah kita singgung, bahwa yang harus diserahkan penjual ialah pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli (Pasal 1475). Namun demikian Pasal 1482 KUHPerdara, mempertegas lagi tentang apa-apa yang harus diserahkan penjual kepada pembeli:

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*, hal 191.

⁸⁰ *Ibid.*

- a. Segala sesuatu yang merupakan bahagian dari barang yang dijual yang dihayatkan untuk pemakaian barang itu selama-lamanya.
- b. Surat-surat bukti hak milik mutlak atas benda, jika surat-surat bukti dimaksud memang ada⁸¹.

Kewajiban menjamin atau menanggung (*vrijwaring*). Kewajiban kedua dari penjual ialah menjamin barang yang dijualnya. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara: Penjual harus menanggung/menjamin barang yang dijual dalam keadaan⁸² :

- a. Tenteram dan damai (*rustig en vreedzaam*) dalam kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa ganggu gugat dari siapapun juga.
- b. Menjamin, bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat nyata.

Kalau kedua hal tersebut tidak ditanggung/dijamin penjual: pembeli dapat meminta pembatalan. Oleh karena itu, adanya gangguan (*stornis*) dan cacat atas barang yang dibeli, berakibat sebagai alasan dan alat:

- a. Untuk melakukan aksi/tuntutan pembatalan atas dasar salah sangka/*dwaling*.
- b. Atau merupakan aksi untuk menuntut wanprestasi, atas dasar tidak melaksanakan prestasi menurut "*sepatusnya*"

Kedua bentuk jaminan tersebut sama-sama merupakan alasan menuntut ganti rugi dan pembatalan persetujuan jual beli⁸³.

Vrijwaring atau jaminan atas gangguan dan cacat barang, merupakan kewajiban yang harus ditanggung oleh penjual "*demi hukum*" (*van rechtswege*).

⁸¹ *Ibid.*, hal. 193.

⁸² *Ibid.*, hal. 195.

⁸³ *Ibid.*

Dengan kata lain, kewajiban barang yang dijual adalah kewajiban yang lahir dengan sendirinya menurut hukum. Sekalipun jaminan tidak ada disebut-sebut dalam perjanjian, hal itu tidak mengurangi hakekat, bahwa penjaminan atas barang yang dijual merupakan kewajiban karena hukum. Tujuan penjaminan ini agar:

- a. Pembeli jangan mengalami kerugian, baik atas sebahagian atau seluruh barang yang dibeli.
- b. Juga agar barang yang dibeli benar-benar terlepas dari beban (*last*) yang dimiliki pihak ketiga⁸⁴.

Tanggungan / jaminan penjual yang terpenting atas barang yang dijualnya adalah⁸⁵:

1. Menanggung/menjamin (*vrijwaring*) barang yang dijual atas segala tuntutan dan *eksekutorial beslag*. Jaminan penjual atas eksekusi harus mengenai seluruh atau sebagian barang. Penjual harus menjamin dari kemungkinan adanya melekat hak orang ketiga yang dapat meminta pelaksanaan eksekusi atas barang yang dijual.

Mengenai dasar hak orang ketiga diatas benda yang dijual tadi, bisa saja berupa milik, Barang yang dijual itu ternyata milik orang ketiga; sehingga benar-benar penjual bukan orang yang berhak atas barang yang dijualnya. Seandainya terhadap barang tadi dilakukan *beslag/sita* ataupun eksekusi, guna membayar hutang penjual kepada pihak ketiga, pembeli berhak menggugat penjual (Pasal 1492 BW)⁸⁶:

- a. Untuk mengembalikan harga penjual.
- b. Buah dan hasil yang timbul, jika pembeli diwajibkan mengembalikan barang kepada pemilik yang sebenarnya.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*, hal. 196

⁸⁶ *Ibid.*

- c. Segala ongkos-ongkos yang dikeluarkan pembeli yang timbul selama proses perkara berjalan di pengadilan.
 - d. Segala biaya dan uang ganti rugi serta bunganya.
 - e. Juga ongkos-ongkos surat pemberlian dan penyerahan yang telah dikeluarkan pembeli.
2. Penjual wajib menanggung/menjamin barang atas setiap pembebanan pihak ketiga..
- Pasal 1502 KUHPerdara merupakan pasal khusus yang mengatur tanggungan penjual atas segala beban yang diletakkannya atas barang yang dijual. Jika terhadap tanah yang dijual dibebani hak servitut (hak pekarangan), dan hal ini tidak diberitahukan penjual; pembeli dapat :
- a. Meminta pembatalan jual beli.
 - b. Atau meminta ganti rugi atas beban yang terletak pada barang itu.
- Pembebanan yang dimaksud pasal ini bukan hanya pembebanan hak servitut saja. Bahkan termasuk segala bentuk pembebanan. Alasannya ialah : perkataan dibebani hak servitut itu, harus "dibaca" dalam arti "pembebanan" dalam arti umum. Yang berarti jaminan penjual berlaku untuk pembebanan lain diluar servitut⁸⁷.
3. Jaminan / tanggungan atas cacat yang terdapat pada barang yang dijual.
- Kalau barang yang dibeli musnah sebagai akibat yang ditimbulkan oleh cacat tersembunyi, penjual tetap wajib mengembalikan harga penjualan Pasal 1504 KUHPerdara mewajibkan penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijual.
- Cacat itu mesti cacat yang "*sungguh-sungguh*" bersifat sedemikian rupa yang menyebabkan barang itu "*tidak dapat dipergunakan*" dengan sempurna, sesuai dengan keperluan yang semestinya dihayati oleh benda itu sendiri. Atau cacat itu

⁸⁷ *Ibid.*, hal., 197.

mengakibatkan ”*berkurangnya manfaat*” benda tersebut dari tujuan pemakaian semestinya. Mengenai masalah, apakah penjual mengetahui atau tidak akan adanya cacat tersebut pada waktu persetujuan jual beli dilakukan; tidak menjadi persoalan (Pasal 1506 KUHPerdara). Baik dia mengetahui atau tidak, penjual harus menjamin atas segala cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya. Tuntutan atau aksi terhadap cacat tersembunyi. Terhadap semua cacat tersembunyi, pembeli dapat memajukan tuntutan atau aksi pembatalan jual beli; dengan ketentuan asal tuntutan dimajukan dalam waktu singkat, dengan perincian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1508 KUHPerdara⁸⁸:

- a. kalau cacatnya memang dari semula diketahui oleh penjual, maka penjual wajib:
 1. mengembalikan harga penjual kepada pembeli,
 2. dan ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian, dan bunga.

Di sini kita lihat, aksi atau tuntutan atas cacat yang diketahui sejak semula oleh penjual, serupa betul halnya dengan tuntutan “*wanprestasi*” yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Yaitu tuntutan pembatalan ditambah dengan tuntutan ganti rugi.

- b. Kalau cacat memang benar-benar tidak diketahui oleh penjual sendiri, penjual hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan serta perongkosan yang dikeluarkan pembeli waktu pembelian dan penyerahan barang.
- c. Kalau barang yang dibeli musnah sebagai akibat yang ditimbulkan oleh cacat tersembunyi, penjual tetap wajib mengembalikan harga penjualan kepada pembeli.

⁸⁸ *Ibid.*, hal. 198.

Adapun yang menjadi kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.⁸⁹

a. Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPerdara).

Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513, sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli "membayar" harga barang yang dibeli. Oleh karena itu sangat beralasan sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan "perbuatan melawan hukum" (*onrechtmatig*).

b. Tempat pembayaran.

Tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan "tempat dan saat penyerahan" barang. Inilah prinsip umum mengenai tempat dan saat pembayaran. Tentu tempat dan saat pembayaran yang utama harus dilakukan ditempat dan saat yang telah "ditentukan dalam persetujuan". Jika tempat dan saat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, barulah dipedomani prinsip umum diatas. Yakni pembeli wajib melakukan pembayaran di tempat dan saat dilakukan penyerahan barang.

c. Hak menunda pembayaran.

Hak menanggukhan / menunda pembayaran terjadi sebagai akibat "gangguan" (*stornis*) yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Hak menunda pembayaran sengaja diberikan kepada pembeli, demi untuk melindungi kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan barang yang dijualnya terbatas dari gangguan dan pembebanan. Oleh karena itu, hak menanggukhan pembayaran akibat

⁸⁹ R. Subekti., *op. cit.*, hal. 20

gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan. Kalau yang mengalami gangguan hanya sebahagian saja, bagaimana penyelesaiannya ? Peristiwa seperti ini tidak diatur dalam Pasal 1516 KUHPerdara. Sehingga untuk mencari penyelesaian atas kasus-kasus seperti itu, paling tepat kita gunakan ”*analogi*” aturan yang dirumuskan pada pasal 1500 KUHPerdara. Dengan demikian, jika yang terganggu hanya sebahagian saja pembeli dapat memilih:

1. menuntut pembatalan jual beli.
2. jual beli jalan terus, dan menanggihkan pembayaran hanya untuk sejumlah harga bahagian yang terganggu saja.

2.6. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli dan Jenis-Jenis Jual Beli.

Resiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Misalnya : barang yang diperjual belikan musnah diperjalanan karena kapal laut yang mengangkutnya karam di tengah laut akibat badai. Pihak yang menderita karena barang yang menjadi obyek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak di sengaja tersebut dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian itu, dinamakan pihak yang memikul resiko atas barang tersebut.⁹⁰

Persoalan tentang resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan “ *keadaan memaksa*” (“*overmacht*”, “*force majeure*”)⁹¹.

⁹⁰ R. Subekti, *op. cit.*, hal 24

⁹¹ *Ibid.*, hal. 25.

Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam KUHPperdata, ada tiga peraturan, yaitu⁹²:

- a. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460);
- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461);
dan
- c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462).

Mengenai barang tertentu ditetapkan oleh Pasal 1460 bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya. Menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1461 dan 1462 resiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundaknya si penjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan resiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada sipembeli⁹³.

Barang-barang yang masih harus ditimbang dahulu, dihitung atau diukur dahulu sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Baru setelah dipisahkan itu merupakan barang yang disediakan untuk dikirimkan kepada pembeli atau untuk diambil oleh pembeli. Kesimpulan dalam resiko jual beli adalah bahwa selama belum dilever, mengenai barang dari macam apa saja, resikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.⁹⁴

⁹² *Ibid.*,

⁹³ *Ibid.*,

⁹⁴ *Ibid.*, hal 27

Jenis-jenis jual beli diantaranya adalah jual beli dengan hak membeli kembali adalah kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual (*"recht van wederinkoop"*, *"right to repurchase"*) diterbitkan dari suatu janji dimana sipenjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang nya yang telah dijual, dengan mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, disertai semua biaya yang telah dikeluarkan oleh si pembeli untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembedahan-pembedahan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, sebagaimana yang dapat disimpulkan dalam Pasal 1519 ditambah dengan ketentuan Pasal 1532, dari perjanjian "jual beli dengan janji membeli kembali". Hak membeli kembali tersebut diatas tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun.

Dalam suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu sudah barang tentu dikandung maksud bahwa si pembeli selama jangka waktu yang diperjanjikan itu tidak akan menjual lagi barangnya kepada orang lain, karena ia setiap waktu dapat diminta menyerahkan kembali barang itu pada si penjual. Namun jika si pembeli menjual barangnya kepada orang lain, dan barang ini adalah *barang bergerak*, maka pembeli kedua ini adalah aman, artinya tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barangnya kepada penjual pertama. Penjual pertama hanya dapat menuntut ganti rugi dari si pembeli pertama yang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu memenuhi janjinya. Lain halnya apabila yang diperjual belikan itu suatu *benda tak bergerak*. Dalam hal ini si penjual yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya itu terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian jual beli yang kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut (lihat : Pasal 1523). Ini berarti bahwa, jika yang diperjualbelikan itu suatu benda tak

bergerak, maka janji untuk membeli kembali yang telah diadakan untuk kepentingan si penjual itu harus ditaai oleh pihak ketiga⁹⁵.

Bagian terakhir dari Bab yang mengatur perihal jual beli dalam KUHPerdata. adalah mengenai jual beli "piutang dan lain-lain hak tak bertubuh" (pasal 1533 dan selanjutnya). Apa yang dimaksud dengan lain-lain hak tak bertubuh adalah kurang jelas. Ada satu pasal yang menyebutkan tentang penjualan warisan (Pasal 1537), tetapi untuk selainnya tidak terdapat lain-lain hak yang jual belinya diatur disini selainnya piutang-piutang (penagihan) atau dengan perkataan lain: hak-hak yang berdasarkan suatu perikatan, yang dalam sistematik KUHPerdata juga dinamakan hak-hak perseorangan sebagai lawan dari hak-hak kebendaan⁹⁶.

Barangsiapa yang menjual suatu piutang atau suatu hak tak bertubuh lainnya, harus menanggung bahwa hak itu benar ada pada waktu diserahkan, biarpun penjualan dilakukan tanpa janji penanggungan (Pasal 1534). Sangat penting adalah apa yang ditentukan dalam Pasal 1535, yaitu bahwa si penjual tidak bertanggung jawab tentang cukup rampunya siberutang, kecuali jika ia telah mengikatkan dirinya untuk itu, dan (dalam hal demikian) hanya untuk jumlah harga pembelian yang telah diterimanya untuk piutangnya. Sebenarnya, jika piutang itu kita anggap sebagai suatu barang, maka tidak rampunya siberutang (hal mana tidak diketahui oleh si pembeli piutang) adalah menyerupai cacat tersembunyi dari piutang yang dijual itu. Dalam hal jual beli barang, cacat tersembunyi harus ditanggung oleh penjual barang. Tetapi disini kita lihat bahwa apakah siberutang itu nanti mampu membayar utangnya atau tidak, adalah diluar tanggungan si penjual piutang⁹⁷.

⁹⁵ *Ibid.*, hal. 29.

⁹⁶ *Ibid.*, hal.31.

⁹⁷ *Ibid.*, hal.31-32.

2.7. Saat Terjadinya Jual beli

Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁹⁸

Perjanjian jual beli termasuk pada perjanjian pada umumnya, sehingga apa yang menjadi syarat pada perjanjian pada umumnya juga merupakan syarat pada perjanjian jual beli. Dengan perkataan lain, apabila tidak terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian khusus, maka akan berlaku ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi perjanjian pada umumnya.

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi⁹⁹:

"Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam¹⁰⁰:

1. dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
2. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

⁹⁸ R. Subekti., *op. cit.*, hal 2

⁹⁹ Kartini Muljadi., *op. cit.*, hal 93

¹⁰⁰ *Ibid.*,

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif)¹⁰¹.

A. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri¹⁰²

Syarat pertama untuk terjadinya perjanjian ialah "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya". Sepakat tersebut mencakup pengertian tidak saja "sepakat" untuk mengikatkan diri, tetapi juga "sepakat" untuk mendapatkan prestasi. Dalam perjanjian timbal balik, masing-masing pihak tidak saja mempunyai kewajiban, tetapi juga berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Suatu perjanjian sepihak yang memuat hak atau kewajiban satu pihak untuk mendapatkan/memberikan prestasi, tetap mensyaratkan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Undang-undang tidak menjelaskan apa yang dimaksudkan dengan kata "sepakat". Akan tetapi, ketentuan Pasal 1321 KUHPerdota justru menyebutkan hal-hal "sepakat" tidak terbentuk, yaitu jika sepakat diberikan karena "kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Jika

¹⁰¹ *Ibid.*, hal. 94.

¹⁰² Herlien Budiono., *op.cit.*, hal 73-74

salah satu pihak mengambil keputusan yang "cocok" dengan pihak lawannya untuk melakukan jual beli, misalnya A ingin menjual bendanya kepada B dengan harga tertentu, sedangkan B ingin pula membeli benda tersebut dari A dengan harga tersebut, syarat utama untuk terbentuknya suatu perjanjian telah terpenuhi. Untuk adanya kesepakatan tidaklah cukup bahwa keputusan sudah diambil oleh para pihak. Keputusan atau kehendak tersebut bagaimanapun juga harus disampaikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain secara timbal balik.

B. Kecakapan Bertindak

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subyektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah diantara para pihak. Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kedua hal tersebut secara prinsipil berbeda, namun dalam membahas masalah kecakapan bertindak yang melahirkan suatu perjanjian yang sah, maka masalah kewenangan untuk bertindak juga tidak dapat dilupakan. Jika masalah kecakapan untuk bertindak berkaitan dengan masalah kedewasaan dari orang perorangan yang melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum, masalah kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang perorangan tersebut yang bertindak atau berbuat dalam hukum. Dapat saja seorang yang cakap bertindak dalam hukum tetapi ternyata tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dan sebaliknya seorang yang dianggap berwenang untuk bertindak melakukan suatu perbuatan hukum, ternyata, karena suatu hal menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum¹⁰³.

¹⁰³ Kartini Muljadi., *op. cit.*, hal 127

Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, setiap orang (*natuurlijke persoon*) dianggap cakap melakukan tindakan hukum. Ketentuan Pasal 1329 KUHperdata menyatakan hal serupa bahwa:

”setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.”

Pasal 1330 Kuhperdata menyebutkan tiga golongan orang yang dianggap tidak cakap untuk bertindak dalam lalu lintas hukum yaitu:

1. Anak yang masih dibawah umur yaitu orang yang belum dewasa, yang belum cukup menyadari dan belum dapat mempertimbangkan mana yang baik dan mana yang buruk.
2. Orang yang dibawah pengampuan karena gila / keadaan boros sehingga harus ditaruh di bawah pengawasan kurator.
3. Wanita bersuami, menurut konsepsi KUHPerdata harus ada satu pimpinan dalam kehidupan rumah tangga yang diberikan pada suami, sehingga wanita yang telah bersuami dianggap tidak cakap hukum dan perlu dibantu. Namun ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi karena sudah diatur kembali dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menjelaskan bahwa wanita bersuami adalah sah untuk bertindak sendiri dalam hukum.

C. Suatu Hal Tertentu¹⁰⁴

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut:

¹⁰⁴*Ibid.*, Hal 157

”suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Secara sepintas, dengan rumusan ”pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya ” tampaknya Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan sesuatu atau menyerahkan sesuatu. Namun demikian jika kita perhatikan lebih lanjut, rumusan tersebut hendak menegaskan kepada kita semua bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, Kitab undang-undang Hukum Perdata hendak menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu.

Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diserahkan berdasarkan suatu perikatan tertentu tersebut haruslah sesuatu yang telah ditentukan secara pasti. Dalam jual beli misalnya, setiap kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai kebendaan yang dijual atau dibeli harus telah ditentukan terlebih dahulu kebendaannya. Jika sebuah sepeda motor, maka harus ditentukan merek sepeda motor tersebut, kapasitasnya, serta spesifikasi lain yang melekat pada kebendaan sepeda motor yang dipilih tersebut sehingga tidak akan menerbitkan keraguan mengenai sepeda motor lainnya yang serupa tetapi bukan yang dimaksudkan.

D. Suatu Sebab Yang Halal¹⁰⁵

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 KUHPerdota. Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan bahwa:

”suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”

¹⁰⁵ *Ibid.*, hal 161

KUHPerdata tidak memberikan pengertian atau definisi dari "sebab" yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hanya saja dalam Pasal 1335 KUHPerdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:

1. bukan tanpa sebab;
2. bukan sebab yang palsu;
3. bukan sebab yang terlarang.

Yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, maka selanjutnya dalam pasal 1336 KUHPerdata dinyatakan lebih lanjut bahwa:

"Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah".

Dari rumusan Pasal 1336 KUHPerdata jelas dapat kita lihat bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Undang-undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum, dan oleh karenanya maka dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Jadi dalam perjanjian tersebut harus ada pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya agar perikatan yang terbentuk dari perjanjian tersebut dapat dilaksanakan. Dengan membatasi sendiri, rumusan mengenai sebab yang halal hanya sebab yang tidak terlarang, Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa:

"suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum".

Dalam rumusan yang demikianpun sesungguhnya undang-undang tidak memberikan batasan mengenai makna sebab yang tidak terlarang.

Universitas Indonesia

Dengan demikian berarti apa yang disebut dengan sebab (yang halal) dalam Pasal 1320 jo Pasal 1337 KUHPerdota tidak lain dan tidak bukan adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak, yang tanpa adanya prestasi yang ditentukan tersebut, maka perjanjian tersebut tidak mungkin dan tidak akan pernah ada diantara pihak.

2.8. Berakhirnya Jual Beli

Dalam buku III, Bab V KUHPerdota mengenai jual beli tidak terdapat pengaturan khusus mengenai berakhirnya /hapusnya perjanjian jual beli sehingga berlaku pengaturan umum tentang berakhirnya/hapusnya perikatan. Undang-undang menyebutkan sepuluh macam hapusnya perikatan¹⁰⁶:

1. Karena pembayaran,
2. penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat,
3. pembaharuan hutang,
4. kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik,
5. percampuran hutang,
6. hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian,
7. pembatalan perjanjian,
8. pembatalan perjanjian,
9. akibat berlakunya suatu syarat pembatalan,
10. lewat waktu.

¹⁰⁶Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 32, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hal. 162.

Perincian dalam Pasal 1381 KUHPdata itu tidak lengkap, karena telah dilupakan hapusnya perikatan karena lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian, karena kematian, pengampuan, kepailitan, dan pengakhiran sepihak.

Salah satu hapusnya perikatan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli adalah pembayaran. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1457 KUHPdata yang menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan perkataan "pembayaran" ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Dalam perjanjian jual beli, pembayaran itu harus dilakukan dengan alat pembayaran yang sah. Dengan demikian, dalam perjanjian jual beli, barang yang dibeli tersebut ditukar dengan uang dan bukan dengan barang, karena apabila ditukar dengan barang, maka perjanjian itu bukan merupakan perjanjian jual beli melainkan barter.¹⁰⁷

Pembayaran merupakan cara yang pertama untuk mengakhiri perikatan dan merupakan cara yang sering dilakukan untuk mengakhiri suatu perikatan. Pada dasarnya, hanya orang yang berkepentingan saja yang dapat melakukan pembayaran secara sah, misalnya orang yang turut berhutang/penanggung hutang seperti yang disebut dalam Pasal 1382 KUHPdata. Selanjutnya pasal tersebut menyatakan bahwa seseorang yang tidak berkepentingan (pihak ketiga) dapat melakukan pembayaran secara sah, asal saja ia bertindak atas nama si berhutang.

Selain pembayaran dalam perjanjian, jual beli harus dilakukan dengan alat pembayaran yang sah (uang), juga harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan. Apabila tempat pembayaran tidak ditentukan, maka pembayaran tersebut harus

¹⁰⁷ *Ibid.*

dilakukan di tempat barang tersebut berada, sewaktu perjanjian jual beli tersebut ditutup/disepakati¹⁰⁸.

Disamping adanya pembayaran, terdapat cara lain yang berhubungan dengan berakhirnya perjanjian jual beli yaitu adanya pembaharuan hutang. Pembaharuan hutang adalah suatu pembuatan perjanjian baru yang menghapus suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Pembaharuan hutang ini harus dinyatakan para pihak yang membuatnya dengan tegas dan nyata. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang yang di beli oleh si pembeli namun si pembeli tersebut disuruh menanda tangani suatu perjanjian pemimjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang yang di beli, maka telah terjadi suatu pembaharuan hutang¹⁰⁹.

Berakhirnya perjanjian jual beli dapat juga terjadi jika barang yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli tersebut / obyek perjanjian musnah. Pasal 1444 KUHPerdara menjelaskan bahwa jika barang tertentu yang menjadi bahan persetujuan musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya si berhutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Dari Pasal 1444 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa jika si pembeli dengan terjadinya kejadian di luar kekuasaannya tersebut, maka ia dapat menuntut pengakhiran perjanjian jual beli.¹¹⁰

Salah satu cara lain untuk berakhirnya perjanjian jual beli adalah dengan cara pembatalan perjanjian. Sebagaimana telah diketahui, perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan ataupun

¹⁰⁸ *Ibid.*,

¹⁰⁹ *Ibid.*,

¹¹⁰ *Ibid.*,

mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dapat dibatalkan. Pembatalan ini pada umumnya berakibat bahwa keadaan antara kedua pihak dikembalikan seperti pada waktu petjanjian belum dibuat.¹¹¹

Dari beberapa cara berakhirnya perjanjian jual beli tersebut diatas, cara berakhirnya perjanjian jual beli yang paling sering dan biasa dilakukan adalah dengan adanya pembayaran yaitu pembayaran terhadap barang yang dibeli oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.



¹¹¹ *Ibid.*, hal 159-161.

BAB 3

TINJAUAN UMUM TENTANG SATUAN RUMAH SUSUN

3.1. Tinjauan Umum Tentang Satuan Rumah Susun

Pembangunan Condominium atau apartemen yang dalam peraturan perundangannya disebut “**Rumah Susun**” di Jakarta pada akhir-akhir ini tumbuh bagaikan jamur dimusim hujan. Dalam rangka pemasarannya, developer telah menghujani surat kabar, majalah maupun papan iklan-iklannya yang menawan. Boleh dikatakan akhir-akhir ini tiada hari lewat tanpa iklan yang menawarkan apartemen dengan menggunakan istilah asing “*Strata Title*” yang kami yakin tidak banyak pihak mengetahui pengertiannya. Bahkan ada apartemen yang sudah “*Sold Out*” dimana lokasinya masih berupa tanah kosong yang belum di bangun, dimana sebagian di atasnya masih berdiri SD Umum dan perumahan rakyat setempat yang belum dibebaskan¹¹². Bak membeli kucing dalam karung, demikian komentar beberapa pakar hukum yang ada di negara kita. Sebenarnya istilah “*Strata Title*” tidak ada dalam kamus kepustakaan hukum di negara kita, tetapi di dalam iklan-iklan seringkali digunakan untuk menarik konsumen dalam rangka pembangunan condominium.¹¹³

Sebenarnya sistem pemilikan itu berasal dari kata *Condominium, Co* berarti bersama-sama, *dominium* berarti pemilikan. Istilah yang dipakai berbeda menurut sistem hukum dari negara yang bersangkutan, misalnya di Inggris disebut *Joint Property*, di Italia menggunakan istilah *condominium*, sedangkan di Singapura dan Australia menggunakan istilah *Strata Title*. Diantara istilah-istilah tersebut diatas,

¹¹² Arie S. Hutagalung, “*Seputar Rumah Susun, Satuan Rumah Susun dan Permasalahannya*” dalam *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam kegiatan Ekonomi* (Suatu Kumpulan Karangan),(Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,1999), hal 160.

¹¹³ *Ibid.*,

istilah *Strata Title* yang lebih memungkinkan adanya kepemilikan bersama secara horisontal disamping pemilikan bersama secara vertikal.¹¹⁴

Menurut hukum dinegara bagian New South Wales, Australia, yang dimaksud dengan *Strata Scheme* adalah:

*A Strata scheme is a legally recognised arrangement whereby a building and the land upon which it is erected is subdivided into lots or lots and common property, the lots (or units as they are commonly called) having separate title, the transfer of which is not inherently restricted, the common property being used by the occupiers of the lots but owned by a body corporate as agent for the owners of the lots in specified proportions.*¹¹⁵

Walaupun di negara kita dipergunakan berbagai istilah seperti rumah susun, apartemen, flat, condominium, namun dalam bahasa hukum semuanya di sebut Rumah Susun, karena mengacu pada UU No 16 tahun 1985 mengenai Rumah Susun¹¹⁶.

3.2. Landasan Hukum Pemilikan Satuan Rumah Susun

Sebagaimana telah dijabarkan dalam Bab 1, sebelum diterbitkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) yang memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, dijumpai tiga Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya. Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan diatas tanah yang dimiliki bersama, sebelum diterbitkannya UURS.¹¹⁷

¹¹⁴ *Ibid.*, hal 161.

¹¹⁵ *Ibid.*,

¹¹⁶ *Ibid.*,

Dimungkinkannya pemilikan individual atas bagian-bagian dari bangunan yang ada di atas tanah yang dipunyai bersama dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horisontal yang berasal dari Hukum Adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Menurut asas tersebut, setiap benda yang menurut ujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Dengan demikian, setiap bagian-bagian suatu bangunan bertingkat yang menurut ujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut Hukum Indonesia dapat dimiliki secara pribadi.¹¹⁷

Sehubungan dengan hal itu, dalam penjelasan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tersebut dinyatakan, bahwa:

“...peraturan ini bukan menciptakan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini.”

Dengan demikian, maka obyek yang didaftar adalah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak atas tanah yang dipunyai bersama, dengan penunjukan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikat. Ada sertifikat induk yang ditahan/disimpan di Kantor Pertanahan, dan ada sertifikat-sertifikat pemilikan bersama tanahnya yang masing-masing menunjuk pada bagian-bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H., tafsiran dari Menteri Dalam Negeri tersebut masih diragukan kebenarannya, sehingga diterbitkannya UURS, maka apa yang semula diragukan itu memperoleh kepastian. Dalam UURS secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual

¹¹⁷ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hal 4.

¹¹⁸ *Ibid.*

alam bentuk Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS). Sedang bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama, demikian juga tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS), yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan SRS yang bersangkutan¹¹⁹.

Berbagai peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai rumah susun, adalah¹²⁰ :

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985);
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 26 April 1988);
3. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989);
4. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989);
5. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 17 Maret 1992)
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Mei 1992).
7. Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 17 Nopember 1994 Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
8. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tanggal 26 Juni 1996 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

¹¹⁹ *Ibid.*, hal 5

¹²⁰ *Ibid.*, hal.5-6

Oleh karena peraturan rumah susun memerlukan peraturan pelaksanaan dan kewenangan untuk membuat peraturan pelaksanaan itu diberikan kepada Pemerintah Daerah Tingkat I Kabupaten/Kotamadya, maka khusus di Tingkat DKI Jakarta telah dikeluarkan peraturan sebagai berikut¹²¹:

- a. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 540 Tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan atas Bidang Tanah untuk Pembangunan Fisik Kota Di DKI Jakarta.
- b. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta (diundangkan pada tanggal 19 Januari 1991).
- c. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (ditetapkan pada tanggal 25 Juni 1991, menggantikan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 224 Tahun 1990, tanggal 9 Pebruari tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta).
- d. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 354 Tahun 1992 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Sederhana/Murah bagi Pemegang Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (SP3L).
- e. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 640 Tahun 1992 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan tanpa izin dari Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Penerbitan UURS dan pembangunan rumah susun, dilakukan dalam rangka menyediakan tempat hunian bagi masyarakat terutama ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal tersebut dapat dilihat pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) UURS, yaitu:

“Rumah Susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah.”

¹²¹ *Ibid.*, hal 7

Kebijakan pemerintah tersebut tidak menutup kemungkinan penggunaan ketentuan-ketentuan UURS untuk pembangunan rumah susun bagi golongan menengah dan atas. Disamping itu, selain rumah susun dibangun sebagai hunian, dalam praktek perkembangannya dibangun pula rumah susun non hunian, atau campuran kedua bentuk tersebut yaitu bentuk rumah susun hunian dan non hunian, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 UURS yaitu¹²²:

- (1) Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.
- (2) Pelaksanaa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Secara teknologi, sistem bangunan gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di beberapa kota-kota besar di Indonesia. Sistem kepemilikan gedung tersebut adalah sistem pemilikan tunggal, dimana pemegang hak atas tanah sekaligus sebagai pemilik gedung. Pemakai-pemakai pada sistem pemilikan sebagaimana tersebut diatas hanya terikat dalam bentuk hubungan hukum sewa-menyewa, yang tidak memberikan hak kebendaan atas obyek perjanjian sehingga pemanfaatannya bagi yang bersangkutan sangat terbatas¹²³.

UURS memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit SRS dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama

¹²² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, ps. 24.

¹²³ *Ibid.*, hal 9

yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan¹²⁴.

Konsep dasar yang melandasi HMSRS itu sendiri berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum, suatu benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama atas suatu benda/bangunan pada pokoknya dikenal 2 (dua) bentuk pemilikan yaitu:¹²⁵

1. *Pemilikan bersama yang terikat (gebonden mede eigendom)*
2. *Pemilikan bersama yang bebas (vrije mede eigendom)*

Ad.1. *Pemilikan bersama yang terikat (gebonden mede eigendom)*

Maka dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada diantara para pemilik benda bersama. Misalnya: Pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan atau harta peninggalan.

Para pemilik bersama (*mede eigendom*) tidak dapat bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan *mede eigenaar* lainnya, atau selama suami istri masih dalam ikatan perkawinan tidak dimungkinkan mengadakan pemisahan dan pembagian harta perkawinan.

Ad.2. *Pemilikan bersama yang bebas (vrije mede eigendom)*

Maka antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Disini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama.

¹²⁴ *Ibid.*,

¹²⁵ Badan Pertanahan Nasional, “Kebijaksanaan Pertanahan dalam Pembangunan Rumah Susun”, 1989, hal 58-60. dalam Arie. S Hutagalung, *op., cit.*, hal. 10.

Bentuk pemilikan bersama yang bebas inilah yang menurut Hukum Romawi disebut “**CONDOMINIUM**” yang penerapannya diatur dengan undang-undang¹²⁶.

Kata “*Condominium*”(Belanda’*mede eigendom*’) tersebut dapat diartikan sebagai hak milik bersama, yang pemiliknya disebut ‘*condominus*’, berarti kawan pemilik, sedangkan tembok batas/pemisah antar pekarangan, bangunan, tanah (persil) dan lain-lain harus dianggap sebagai ‘*condominaal*’ (Baca Pasal 633 dst. KUHPerdara)¹²⁷

Berdasarkan konsep tersebut, maka dalam UURS dirumuskan suatu jenis pemilikan perseorangan dan pemilikan bersama dalam satu paket jenis pemilikan yang baru yang disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dengan pengertian sebagaimana diuraikan diatas yaitu hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi pula hak bersama atas bangunan, benda dan tanahnya.¹²⁸

Sebagai suatu kelembagaan hukum baru, HMSRS dinyatakan lahir sejak didaftarkannya Akta Pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 39 ayat 5 PP No 4 Tahun 1988). Pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, pemerintah memberikan alat pembuktian yang kuat berupa *Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

¹²⁶ *Ibid.*, hal 10

¹²⁷ Komar Andasmita, *Hukum Apartemen- Rumah Susun*, cet. 2, (Jawa Barat: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa barat, 1986), hal. 273.

¹²⁸ Arie. S Hutagalung.*op.,cit.*, hal 10.

Berbeda dengan sertifikat Hak Atas Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat 3 **PP. No.10 Tahun 1961**, maka Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terdiri dari:

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah Bersama menurut ketentuan PP.No.10. tahun 1961;
- b. Gambar Denah tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan di jilid dalam satu sampul dokumen. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini harus sudah ada sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat dijual (Pasal 9 UU No 16 Tahun 1985).

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi para pemegang hak.¹²⁹

3.3. Pengertian Pada Sistem Rumah Susun

Dalam Penjelasan UURS lebih lanjut menjabarkan pengertian mengenai Rumah Susun, sebagai berikut¹³⁰ :

“pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang

¹²⁹ *Ibid.*, Hal 11

¹³⁰ *Ibid.*, hal 12

diatasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.”

Rumah Susun yang dimaksudkan dalam undang-Undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri atau secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Berikut ini adalah berbagai pengertian dalam sistem rumah susun:

a. Satuan Rumah Susun

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah Satuan Rumah Susun, yang diartikan sebagai bagian dari rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum. Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat daripada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain (Pasal 1 ayat 2 UURS).

Satuan Rumah Susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, samping-sampingnya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya jelas akan berupa lantai atau atap dari bangunan yang bersangkutan, sedangkan batas samping tidak harus berupa dinding/tembok tertutup.

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya.

Nilai Perbandingan Proporsional ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Adapun batasan pemilikan satuan rumah susun diatur dalam Pasal 41 PP Nomor 4 tahun 1988 sebagai berikut¹³¹:

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding .
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara

¹³¹ *Ibid.*, hal 13

vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

b. Tanah Bersama¹³²

Tanah bersama adalah:

“sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.”

Pasal 7 ayat (1) UURS menetapkan bahwa Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku¹³³.

Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Apabila seseorang/badan hukum yang karena hukum tidak boleh mempunyai hak atas tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, maka UURS juga menetapkan bahwa orang/badan hukum tersebut juga tidak dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan¹³⁴.

Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada Badan Hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan /atau Pemerintah Daerah. Karenanya jika rumah susun dibangun atas hak pengelolaan, maka Penyelenggara Pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunannya terlebih dahulu sebelum satuan-satuan rumah susun tersebut terjual. Tanah bersama yang jelas batas-batasnya dimana berdiri rumah susun

¹³² *Ibid.*, hal 14

¹³³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah susun*, No.16 Tahun 1985, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3318, ps.7.

¹³⁴ Arie . Hutagalung., *loc.,cit.*

dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan Lingkungan Rumah Susun. (Pasal 7 ayat (2) UURS)¹³⁵.

c. Bagian Bersama

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri atas :

pondasi;
kolom-kolom;
sloof;
balok-balok luar;
penunjang;
dinding-dinding struktur utama;
atap;
ruang masuk;
koridor;
selasar;
tangga;
pintu-pintu dan tangga darurat;
jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun;
jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi;
ruang untuk umum.

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan lingkungan

¹³⁵ *Ibid.*

bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

d. Benda Bersama¹³⁶

Benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas:

- jaringan air bersih;
- jaringan listrik;
- jaringan gas (untuk hunian);
- saluran pembuangan air hujan;
- saluran pembuangan air limbah;
- saluran dan atau pembuangan sampah;
- tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain.
- alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya;
- alat pemadam kebakaran;
- alat/sistem alarm;
- generator listrik (untuk yang menggunakan lift)
- pertamanan yang ada diatas tanah bersama;
- pelataran parkir;
- penangkal petir;
- fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama.

¹³⁶ *Ibid*

e. **Pertelaan**¹³⁷

Agar kita bisa melihat keseluruhan sistem rumah susun dari segi hak dan kewajiban dari pemegang hak atas satuan rumah susun tersebut, maka Penyelenggara Pembangunan harus menampilkannya dalam apa yang dinamakan **Pertelaan**, yang berisi uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas-batas horisontal maupun vertikal, bagian bersamanya, benda-benda bersamanya dan tanah bersamanya serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan rumah susunnya. Pertelaan ini harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di daerah Khusus Ibukota Jakarta disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pertelaan ini mempunyai arti penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Dari Pertelaan ini akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

f. **Akta Pemisahan**¹³⁸

Pasal 7 ayat 3 UURS jo Pasal 39 PP No 4 Tahun 1988 mewajibkan penyelenggara rumah susun untuk mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya. Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional no 2 Tahun 1988 tentang Bentuk dan Tatacara pengisian serta Pendaftaran Akta

¹³⁷ *Ibid.*, hal 17

¹³⁸ *Ibid*

Pemisahan Rumah Susun. Akta ini harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II setempat kecuali untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.

Setelah mendapat pengesahan Pemerintah Daerah, akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertifikat atas tanah, izin layak huni, izin mendirikan bangunan dan warkah-warkah lainnya. Akta pengesahan berikut lampiran-lampirannya digunakan sebagai dasar bagi penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

g. Izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun harus ada Izin Layak Huni lebih dahulu sebelum diterbitkannya sertifikatnya atau sebelum diperjualbelikan. Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (penjelasan Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

h. Perhimpunan Penghuni

Berdasarkan UURS Pasal 19 ayat (1) bahwa penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni. Diwajibkannya para penghuni menghimpun diri dalam perhimpunan penghuni karena penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat di dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama pada rumah susun yang bersangkutan. Pada ayat 2 Pasal 19 UURS Perhimpunan Penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan UURS.

Mengingat pentingnya kedudukan perhimpunan penghuni, maka untuk mempermudah pembentukan perhimpunan penghuni dikeluarkan SK Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No 06/KPTS/BKP4N/1995, tentang pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Adapun tugas pokok perhimpunan penghuni adalah¹³⁹:

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengangkat pengurus sesuai dengan hasil rapat umum perhimpunan penghuni;
- d. Mengawasi pekerjaan badan pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun sebagai penghuni. Keanggotaan ini diwakili oleh kepala keluarga dan mulai berlaku sejak tercatat dalam daftar penghuni dan /atau telah berdomisili di satuan rumah susun yang dikuasai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Adapun yang menjadi hak para anggota adalah¹⁴⁰:

¹³⁹ *Ibid.*, hal 77

¹⁴⁰ *Ibid.*, hal 79.

- a. Memilih dan dipilih menjadi pengurus perhimpunan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan;
- b. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan;
- c. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- d. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan.

Sedangkan yang menjadi kewajiban sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan¹⁴¹:

- a. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tetapi tidak terbatas peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat umum ataupun rapat umum luar biasa atau oleh pengurus atau oleh badan pengelola yang disetujui oleh pengurus;
- b. Memenuhi segala peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemda setempat yang mengatur tentang rumah susun;
- c. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh perhimpunan atau badan pengelolaan, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan badan pengelola ataupun berdasarkan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni, seperti;

¹⁴¹ *Ibid.*,

1. Membayar biaya pemeliharaan (service charge). Biaya ini adalah tanggung jawab pemilik, kecuali bila pemilik mengalihkannya kepada penghuni. Biaya pengelolaan rumah susun sehari-hari sesuai dengan anggaran yang ditetapkan perhimpunan penghuni. Biaya ditanggung bersama oleh pemilik SRS berdasarkan NPP unit rumah susunnya.
 2. Membayar biaya utilitas umum (utility charge). Biaya ini dimaksudkan sebagai cadangan untuk penggantian/perbaikan common property yang telah aus/rusak atau yang telah berakhir umur ekonomisnya. Besarnya biaya yang di tanggung oleh masing-masing pemilik/penghuni gedung berdasarkan NPPnya dan biaya ini biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama perhimpunan penghuni.
 3. Membayar sinking fund. Biaya ini adalah biaya yang digunakan sebagai cadangan untuk membangun kembali rumah susun bila keadaan rumah susun tersebut sudah tidak layak lagi untuk dihuni karena umur bangunannya sudah lama. Besarnya biaya ini juga berdasarkan NPP.
- d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimiliki atau dahuninya;
- f. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus perhimpunan penghuni dan badan pengelola.

- g. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma peri kehidupan bermasyarakat bangsa Indonesia.

Keanggotaan perhimpunan penghuni berakhir bilamana¹⁴²:

- a. Penghuni pindah atau tidak berdomisili di lingkungan rumah susun yang bersangkutan;
- b. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

Kepengurusan perhimpunan penghuni minimal terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan. Penambahan jumlah keanggotaan dan penambahan jabatan dalam kepengurusan perhimpunan disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola. Yang dapat dipilih menjadi anggota pengurus perhimpunan penghuni adalah para penghuni atau wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. WNI yang setia pada Pancasila dan UUD 1945;
- b. Berdomisili di rumah susun yang bersangkutan;
- c. Berstatus sebagai penghuni yang sah di rumah susun yang bersangkutan;
- d. Memiliki KTP dan Kartu Keluarga yang sah di rumah susun yang bersangkutan;
- e. Mempunyai pengetahuan dan ketrampilan kerja yang baik;
- f. Mampu bekerjasama dengan sesama pengurus lainnya;

¹⁴² *Ibid.*, hal 80.

- g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun dari luar perhimpunan penghuni, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni.

Pengurus perhimpunan ini dipilih dari dan oleh rapat umum berdasarkan asas musyawarah dan mufakat serta asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak. Pengurus perhimpunan penghuni ini dipilih untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatannya. Pengurus dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama. Bagi anggota pengurus yang telah dua kali berturut-turut memangku jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.

Adapun yang menjadi kewenangan pengurus adalah¹⁴³:

- a. Pengurus berhak untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
- b. Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati aturan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus, dan perjanjian dengan badan pengelola;
- c. Ketua dan sekretaris mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan

¹⁴³ *Ibid.*, hal 81.

segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pengurus adalah¹⁴⁴:

- a. Memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum perhimpunan penghuni;
- b. Menyampaikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan badan pengelola;
- c. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian perhimpunan penghuni, melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni;
- d. Membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi, dan seimbang dalam perhimpunan penghuni;
- e. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola;
- f. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum perhimpunan penghuni, keputusan rapat pengurus, Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari dinas perumahan, Pemda, dan pihak yang berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tat tertib penghunian;
- g. Menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁴⁴ *Ibid.*, hal 82.

Pada menjelang akhir masa bakti kepengurusan, pengurus perhimpunan penghuni berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada anggota perhimpunan penghuni mengenai berakhirnya masa jabatan tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan pada rapat umum perhimpunan penghuni.

Anggota pengurus perhimpunan penghuni berhenti karena¹⁴⁵:

- a. Atas permintaan sendiri;
- b. Meninggal dunia;
- c. Tidak lagi memiliki hak hunian atas satuan rumah susun tersebut;
- d. Berhenti karena tindakan indiscipliner;
- e. Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

i. Badan Pengelola

Pengelolaan rumah susun dilakukan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni yang berbentuk badan hukum dan profesional, yang harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan.

Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan¹⁴⁶:

- a. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
- b. Jika badan pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional dapat mengganti badan

¹⁴⁵ *Ibid.*, hal 83.

¹⁴⁶ *Ibid.*, hal 83-84.

pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih profesional;

- c. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Tugas Badan pengelola itu sendiri adalah:

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggungjawabkan kepada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban badan pengelola adalah:

- a. Membuat tata tertib dan peraturan lain yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus perhimpunan penghuni;
- b. Menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap penghuni.

3.4. Mekanisme Sertifikasi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

Untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai prosedur sertifikasi hak milik atas satuan Rumah Susun tersebut, perlu kiranya dijelaskan secara garis besar mekanisme/urutan kegiatan yang harus ditempuh, sebagai berikut¹⁴⁷:

Dalam tahap perencanaan, penyelenggaraan pembangunan harus dengan jelas:

- a. Menentukan dan memisahkan masing-masing satuan Rumah Susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.
- b. Rencana tapak beserta denah serta potongannya.
- c. Batas pemilikan bagian, benda dan tanah bersama.

Apabila tahap perencanaan telah selesai persiapannya, maka penyelenggara pembangunan belum dapat membangun secara fisik rumah susunnya sebelum memperoleh Ijin Membangun (IMB) dari Pemerintah Daerah setempat, untuk memenuhi ketentuan Pasal 6 ayat 1 UURS.

Setelah memperoleh Ijin Membangun, maka tindakan selanjutnya adalah meminta pengesahan kepada Pemerintah Daerah yang bersangkutan atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing:

- a. Satuan Rumah Susun;
- b. Bagian benda dan tanah bersama serta;
- c. Nilai perbandingan proporsionalnya.

¹⁴⁷ Arie S. Hutagalung, "Sistem Condominium di Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/Property Owner", dalam *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal 184-188.

Apabila ijin untuk membangun telah diberikan serta pertelaan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan maka penyelenggara pembangunan dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya. Setelah menyelesaikan pembangunannya, penyelenggara pembangunan wajib untuk mengajukan ijin layak huni kepada pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah akan memberikan ijin layak huni apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan Rumah Susun dari segi:

- Arsitektur;
- Konstruksi;
- Instalasi serta;
- Perlengkapan lainnya.

Telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam ijin mendirikan bangunannya.

Untuk memenuhi fungsinya, sistem condominium ini mewajibkan penyelenggara pembangunan untuk memisahkan Rumah Susun atas satuan-satuan Rumah Susun, yang meliputi bagian, benda dan tanah bersama dengan akta pemisah¹⁴⁸.

Akta pemisahan ini disahkan oleh Pemerintah Daerah dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:

- a. Sertifikat hak atas tanahnya
- b. Ijin layak huni, serta
- c. Warkah-warkah lainnya.

Oleh Kantor Pertanahan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sesuai dengan jumlah satuan rumah susunnya, yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan.

¹⁴⁸ *Ibid.*

Setelah ada yang berminat untuk memiliki satuan Rumah Susun tersebut, maka dengan Akta PPAT, dilakukan pemindahan haknya, dan agar perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga serta untuk memenuhi asas publisitas, maka Akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:

- a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (a/n. Developer)
- b. AD/ART Perhimpunan Penghuni, serta
- c. Surat-surat lainnya.

Apabila persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka oleh Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan peralihan haknya, kemudian Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang haknya yang baru.¹⁴⁹

3.5. Sistem Penjualan dan Pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS)¹⁵⁰

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdiri dari:

1. Hak Milik (perorangan) atas Satuan Rumah Susun (SRS)
2. Hak bersama atas:
 - a. tanah bersama b.
 - benda bersama c.
 - bagian bersama.

Karena pemilikan SRS meliputi juga hak atas tanah bersama, maka SRS hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang memenuhi syarat

¹⁴⁹ UURS Pasal 10 jo PP No 4 tahun 1988 Pasal 42.

¹⁵⁰ Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hal 162.

sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan. Demikian ditegaskan dalam Pasal 8 UURS yang menyebutkan:

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.¹⁵¹

3.5.1. Persyaratan Bagi Pembeli dan Pemilik Satuan Rumah Susun (SRS)

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah Hak Milik (HM) hanya dapat dipunyai orang perorangan warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu, yang disebut dalam PP 38 tahun 1963. Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dipunyai oleh perorangan warganegara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedang tanah Hak Pakai (HP) dapat juga dipunyai oleh orang-orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka dengan sendirinya yang boleh membeli SRS adalah perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat tersebut¹⁵².

Dalam UURS tidak ada ketentuan mengenai akibat pewarisan tanpa wasiat kepada orang yang tidak memenuhi syarat sebagai pemilik SRS yang diterimanya sebagai warisan. Juga tidak ada ketentuan apa yang harus dilakukan pemilik SRS yang memperoleh atau berganti kewarganegaraan asing, hingga tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemilik SRSnya. Kiranya dalam hal demikian, secara analogi, dapat diperlakukan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 36 ayat (2) UUPA, yang mewajibkan penerima warisan dan pemilik SRS yang bersangkutan untuk mengalihkan haknya kepada pihak yang memenuhi syarat dalam waktu satu tahun sejak saat tidak dipenuhinya syarat sebagai pemilik.

¹⁵¹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, No 16 Tahun 1985, LN No. 75 tahun 1985, TLN No.3318, Ps. 8 ayat (1).

¹⁵² *Ibid.*

3.5.2. Tata Cara Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun¹⁵³

Menurut ketentuan hukum yang berlaku. Jual Beli Satuan Rumah Susun (SRS) untuk pertama kali antara penyelenggara pembangunan dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan Hak Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bersangkutan dari penyelenggara kepada pembeli.¹⁵⁴

Pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta PPAT (Pasal 10 UU No 16 Tahun 1985), yang daerah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan surat tanda bukti telah dilakukannya jual beli satuan rumah susun yang bersangkutan. Setelah akta tersebut selesai ditandatangani, maka HMSRS yang dijual itu berpindah kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.¹⁵⁵

Jual beli yang telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada Buku Tanah dan Salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari sertifikat HMSRS yang bersangkutan. Sertifikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran, diserahkan kepada pembeli, selaku pemilik baru satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai tanda bukti kepemilikan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka untuk dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan, penyelenggara pembangunan rumah susun

¹⁵⁴ *Ibid.*, hal 164

¹⁵⁵ Arie S. Hutagalung, *op.,cit.*, hal. 55.

harus mendapatkan izin layak huni dari Pemerintah Daerah, sedangkan untuk melaksanakan jual belinya dihadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

Seperti halnya dalam rangka penjualan rumah di proyek-proyek perumahan biasa, lamanya proses pensertifikatan tidak memungkinkan developer menunggu masa penjualan sampai selesainya seluruh proses. Walaupun telah disyaratkan dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) tersebut diatas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai. Namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas Satuan Rumah Susun pemasaran properti, khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.¹⁵⁶

Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPST/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/ penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat

¹⁵⁶Ibid., hal 56

dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan perumahan rumah susun dengan calon pembeli.

Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan konsumen tersebut diatas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun¹⁵⁷.

3.5.2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Sistem Jual Beli Pendahuluan Satuan Rumah Susun (*Preliminary Purchase*)

Bisnis apartemen tampaknya sangat menjanjikan keuntungan, sehingga para pengusaha seperti berlomba mendirikan bangunan bertingkat tersebut. Suasana kompetisi mengejar konsumen, tidak jarang menimbulkan berbagai dampak yang kurang baik bagi kedua pihak baik dari segi pertimbangan bagi konsumen yang ingin membeli Satuan Rumah Susun (SRS) atau istilah canggihnya "*Strata Title/Condominium Unit*" maupun bagi perusahaan/developer itu sendiri. Hal tersebut dapat dipantau dari praktek jual beli dan penjualan perdana (*launching*) SRS/*Strata Title/Condominium Unit* dilakukan dengan menyodori perjanjian pengikatan jual beli kepada para konsumen dengan mengajukan maket/rencana pembangunan SRS/*Condominium* yang dimaksud yang jelas-jelas bertentangan dengan apa yang tertulis dalam Pasal 18 UURS No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dimana penjualan SRS baru dapat dilakukan setelah ada pengesahan Izin Layak Huni dari Pemerintah daerah setempat dan baru dapat diterbitkan setelah Rumah Susun selesai di bangun.¹⁵⁸

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ Arie S. Hutagalung, "Implikasi Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Terhadap Developer dan Konsumen," (Suatu Telaahan Secara Yuridis Praktis Terhadap SK Menpera Tertanggal 17 Nopember 1994 No. 11/KPTS/1994)" dalam *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan* Universitas Indonesia

Belakangan, masalah yang dihadapi lebih kompleks lagi, dimana tak jarang Rumah Susun yang dipasarkan belum ada penguasaan tanahnya atau tanahnya belum dikuasai oleh developer (belum dibebaskan) bahkan ada yang masih dalam sengketa. Adanya Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Menpera) nomor 11/KPTS/1994 (SK 11/1994), mengenai Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang melegalisasi adanya *Lembaga Preliminary Purchase* (Perikatan Jual Beli Pendahuluan) untuk maksud menyelesaikan masalah-masalah tersebut.

Berdasarkan Pasal 10 UURS, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam pengertian UURS yang dimaksud dengan **Jual Beli Satuan Rumah Susun** adalah perbuatan hukum pemindahan hak dimana pada waktu dilakukannya jual beli HMSRS yang bersangkutan langsung berpindah dari penjual kepada pembeli. Sedangkan yang diatur dalam SK 11/1994 adalah **Perikatan Pendahuluan** atau **Perikatan Jual Beli** yang merupakan *kesepakatan dari pihak developer dan konsumen untuk melaksanakan jual beli SRS dengan harga yang disetujui bersama* menurut ketentuan yang berlaku; yang mengharuskan konsumen membayar sejumlah uang¹⁵⁹.

Menurut Dr. Maria S.W. Sumardjono, Pengikatan Perjanjian Jual Beli, walaupun obyeknya berupa Satuan Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam perencanaan, dapat dibenarkan oleh karena pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Menurut Beliau lembaga ini telah dikenal dalam hukum adat dengan nama perjanjian dengan uang

Ekonomi, (Suatu Kumpulan Karangan), (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 193

¹⁵⁹ *Ibid.*

pengikat yang sifatnya konsensual (dikutip oleh beliau dari pendapat Ter Haar dalam Buku Azas-azas dan Susunan Hukum Adat).

Hanya perlu diperhatikan bahwa masalah pengikatan jual beli tersebut masuk lingkup hukum perjanjian sedangkan jual belinya masuk lingkup tanah nasional yang tertuang pada Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya khususnya dalam rangka jual beli HMSRS adalah diatur dalam Pasal 10 ayat (2) jo. Pasal 19 PP no 10 tahun 1961¹⁶⁰.

3.5.2.2 Telaah Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Maksud diadakannya Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun oleh SK 11/1994 dilatar belakangi adanya masalah-masalah kompleks dalam Jual Beli SRS dengan sistem Perikatan Jual Beli Pendahuluan (*Preliminary Purchase*) dengan tujuan untuk melindungi kedua belah pihak yang mengadakan pengikatan tersebut. Tapi sejauh mana pedoman ini konsisten dengan peraturan perundangan yang lebih tinggi dan dapat secara efektif direalisasikan akan dibahas mengenai isi SK 11/1994 secara umum dan Implikasinya terhadap developer maupun konsumen, adalah sebagai berikut¹⁶¹:

A. Secara Umum

1. Pedoman pengikatan jual beli SRS dimuat dalam bentuk Lampiran dari SK 11/1994 dan wajib dipatuhi oleh para pihak yang mengadakan perikatan jual beli SRS.

¹⁶⁰ *Ibid.*, hal 196.

¹⁶¹ *Ibid.*, hal

Pertanyaan pertama yang perlu diajukan adalah apakah mungkin kewajiban-kewajiban para pihak tersebut diatur dalam suatu lampiran SK Menteri mengingat adanya azas kebebasan berkontrak menurut ketentuan perundang-undangan (pasal 1338 KUHPerdara) atau sejauh mana SK Menteri dapat membatasi adanya azas kebebasan berkontrak tersebut.

2. Hal yang kedua yang perlu dikemukakan apakah pedoman ini dapat berfungsi sebagai "*dwingen recht*" karena tidak ada pengaturan mengenai sanksi dari tidak dilaksanakannya pedoman ini oleh para pihak. Sedangkan mekanisme kontrol dari pedoman inipun tidak diciptakan oleh SK 11/1994, seperti misalnya kewajiban mendaftarkan jualan beli SRS ke instansi yang berwenang. Lain halnya dengan akta jual beli atau akta hipotik mekanisme kontrol dilakukan dengan adanya kewajiban pendaftaran. Sehingga pihak instansi yang berwenang dapat melakukan kontrol; atau anggaran dasar suatu Perseroan Terbatas; apabila dibuat tidak sesuai dengan pedoman/kebijaksanaan yang digariskan Departemen Kehakiman (Sekarang Kementerian Hukum dan Ham), tidak akan mendapatkan pengesahan.
3. Karena UURS terkait UUPA dan jual beli SRS dilaksanakan sesuai dengan PP 10 Tahun 1961; seharusnya diktum "mengingat" kedua peraturan perundangan tersebut harus disebutkan.

B. Isi SK 11/1994 dan Implikasinya terhadap Developer maupun Konsumen

1. Secara sistematika sebenarnya dalam bagian Bagian III Lampiran SK II/1994 yaitu Pasal 5 terdapat kesalahan penempatan hal-hal yang harus dimuat dalam perjanjian pengikatan jual beli. Menurut Pasal 5 dikatakan perjanjian pengikatan jual beli antara lain harus memuat hal-hal sebagai berikut:

Obyek yang akan diperjual belikan;

Pengelolaan serta pemeliharaan;

Kewajiban pemesan;
Penyelesaian perselisihan.

Melihat isi dari pada kewajiban dari developer/pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman, butir 1 dan 2 seharusnya tidak dicantumkan di dalam pengikatan jual beli karena itu adalah menyangkut kewajiban developer yang diisyaratkan peraturan-peraturan pemerintah dalam statusnya sebagai penyelenggara pembangunan Rumah susun. Misalnya pasal 5.3 butir 1, sebelum melakukan pemasaran perdana, perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/mayor Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain¹⁶²:

- a. Salinan surat persetujuan izin prinsip;
- b. Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c. Bukti pengadaaan dan pelunasan tanah;
- d. Salinan surat izin mendirikan bangunan;
- e. Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung kewajiban ini tidak merupakan bagian yang diperjanjikan dengan konsumen atau pemesan. Tetapi diantara kewajiban-kewajiban yang disebutkan dalam pasal 5.3 tersebut tidak terlihat kewajiban developer mengadakan pemisahan dan penyerahan sertifikat HMSRS kepada pembeli (catatan: istilah Pembeli dan Pemesan juga dikacaukan).

2. Dengan adanya kewajiban lapor oleh developer sebelum penjualan perdana yang harus dilampiri dengan surat-surat izin yang diantaranya Izin Mendirikan

¹⁶² *Ibid.*

Bangunan (IMB) dan pengesahan Pertelaan bukan memperingan developer bahkan menyulitkan developer karena kedua proses pembuatan surat izin mendirikan bangunan dan proses pengesahan gambar denah pertelaan ini memakan waktu sangat lama.

3. Selanjutnya mengenai pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama oleh developer di dalam Bagian III Lampiran SK Pasal 5.2. dikatakan bahwa untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar. Disini dipertanyakan sejak tanggal penyerahan apa? Tentunya penyerahan SRS tapi apakah penyerahan fisik atau penyerahan fisik dan yuridis. Karena sebelum dilakukannya penyerahan yuridis berarti calon pembeli SRS belum dapat menjadi pemilik SRS dan anggota perhimpunan penghuni walaupun didalam prakteknya sampai sekarang banyak apartemen yang sudah dihuni tapi sertifikat HMSRS nya belum selesai diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Perhitungan sejak tanggal penyerahan, apakah tanggal penyerahan SRS yang pertama, yang ditengah-tengah, atau yang terakhir; atau sejak tanggal penyerahan tiap SRS, berarti jangka waktu satu tahun itu berbeda antara SRS yang satu dengan SRS lainnya.
4. Mengenai kewajiban penyerahan SRS dan keterlambatan penyerahan SRS yang diatur dalam pasal 5.3 butir 10; diatur bahwa developer diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan Rumah Susun dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan Rumah Susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak dipenuhi, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase.

Kembali kepada azas kebebasan berkontrak; apabila konsumen/pemesan masih mau menunggu penyelesaian Rumah Susun dengan mengenakan denda pada developer; apakah pedoman ini harus diikuti?¹⁶³

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian yang dapat batal demi hukum adalah perjanjian-perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat obyektif yaitu adanya obyek tertentu dan Kausa yang halal bukan karena wanprestasi. Wanprestasi hanya mengakibatkan pihak yang dirugikan dapat menuntut prestasi atau pengakhiran perjanjian

Walaupun pemesan/konsumen mendapatkan kembali uangnya + denda + bunga; tapi hal tersebut bukan satu-satunya penyelesaian yang baik bagi konsumen. Bagi konsumen yang benar-benar hendak memiliki SRS (karena membutuhkannya), mereka dapat memilih menunggu penyerahan SRS ditambah denda/bunga dari dalam bentuk pengurangan harga SRS yang disepakati, penggantian uang, plus denda/bunga seperti yang diatur dalam SK 11/1994 ini atau ganti rugi dalam bentuk rumah atau tanah dengan nilai yang sama. Pedoman ini seharusnya memberi alternatif penyelesaian dan tidak membatasinya dengan satu alternatif saja.

5. Penyelesaian perselisihan. Mengapa harus dibatasi dengan melalui arbitrase? Apakah badan tersebut dalam praktek pelaksanaannya lebih baik dari pada Badan Peradilan? Seyogyanya Sk 11/1994 hanya mengarahkan upaya-upaya yang dapat ditempuh dalam rangka penyelesaian perselisihan tetapi tidak memberikan satu alternatif saja¹⁶⁴.

¹⁶³ *Ibid.*

¹⁶⁴ *Ibid.*, hal 204.

3.5.2.3. Bentuk Perjanjian Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut sistem hukum perjanjian yang berlandaskan pada KUHPerdara, khususnya buku III, suatu perjanjian dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori, yaitu:

- (1) perjanjian bernama adalah suatu perjanjian yang memakai nama tertentu dan tunduk kepada salah satu nama perjanjian seperti yang diatur khusus dalam KUHPerdara, seperti sewa menyewa, jual beli, tukar menukar, pinjam-meminjam.
- (2) perjanjian tidak bernama atau perjanjian umum adalah perjanjian yang terjadi dalam praktek dan tidak diatur dalam undang-undangan.

Apabila mendasar pada kategori tersebut, perjanjian pengikatan jual beli sering diidentifikasi sebagai perjanjian tidak bernama. karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara,. Perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Pada umumnya, pemasaran rumah atau satuan rumah susun menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan pengembang/pengusaha kepada konsumennya. Begitu tendensiusnya pemasaran tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan bank pemberi kredit kepemilikan rumah atau satuan rumah susun (SRS).¹⁶⁵

Untuk kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen, pihak yang lebih kuat kedudukannya (pengembang) menciptakan

¹⁶⁵Yusuf Shofie., *op.,cit.*,hal 82

formulir-formulir standar yang mengikat (*standard form contracts*). Dalam praktek perlindungan konsumen, formulir-formulir itu disebut sebagai kontrak satandar. Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 tentang Perlindungan Konsumen menamakannya sebagai *oneside standard contract*.¹⁶⁶

Penggunaan istilah kontrak (*contract*) disini bukanlah istilah 'kontrak rumah' sehari-hari yang digunakan masyarakat awam, yang membedakannya dengan "sewa rumah". Kontrak disini dirumuskan sebagai berikut:

"A contract is made where parties have reached agreement, or where they are deemed to have reached agreement, and the law recognizes rights and obligations arising from agreement".¹⁶⁷

Sedangkan standar disini memiliki pengertian baku. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa kontrak standar adalah perjanjian yang dibuat para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis.¹⁶⁸

Berkaitan dengan makna perjanjian baku, Sutan Remy Sjahdeini menyatakan sebagai:

"perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan."¹⁶⁹

Akan tetapi, sampai saat ini pengertian perjanjian baku hingga kini belum seragam dan mengalami perkembangan. Di Indonesia, istilah yang digunakan adalah kontrak baku, perjanjian baku atau klausula baku. Dalam suatu perjanjian baku, aturan atau ketentuan dan syarat-syarat perjanjian telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam dokumen atau perjanjian. Hal ini berarti pihak lainnya pada saat membubuhkan tanda

¹⁶⁶ *Ibid.*,

¹⁶⁷ *Ibid.*,

¹⁶⁸ *Ibid.*, hal 82-83.

¹⁶⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 66

tangganya pada dokumen atau perjanjian tersebut secara langsung terikat dan wajib mematuhi perjanjian tersebut.¹⁷⁰

Bentuk perjanjian baku memiliki kelemahan dari segi yuridis bagi para pihak, yakni tidak terpenuhinya asas kebebasan berkontrak sebagaimana dinyatakan oleh Johannes Gunawan bahwa penggunaan perjanjian baku menyebabkan asas kebebasan berkontrak kurang atau bahkan tidak dapat diwujudkan. Adapun maksud kebebasan yang kurang atau tidak dapat terwujud adalah¹⁷¹:

- (1) kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, karena perjanjian baku selalu berbentuk tertulis;
- (2) kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian, karena dalam perjanjian baku umumnya isi perjanjian telah ditetapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak, organisasi atau para pihak;
- (3) kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian, karena semua bentuk perjanjian baku cara pembuatannya telah ditentukan oleh salah satu pihak, organisasi atau para ahli.

Namun, kebebasan berkontrak yang masih dapat diwujudkan sekalipun perjanjian yang digunakan berbentuk perjanjian baku adalah:

- (1) kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- (2) kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;¹⁷²

¹⁷⁰Dewi Tenty Septi Artiany, *Realibilitas Perjanjian Baku*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal 11-12

¹⁷¹ Dewi Tenty Septi Artiany., *op.cit.*,hal 13

¹⁷² *Ibid.*, hal 14.

Pengertian klausula baku didefinisikan dalam Pasal 1 angka 10 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan¹⁷³:

”Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usahayang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen.”

Selanjutnya, pengaturan pencantuman Klausula Baku oleh pelaku usaha diatur dalam Pasal 18 UU Nomor 8 Tahun 1999 yang menyatakan sebagai berikut¹⁷⁴:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan / atau perjanjian apabila:
- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. Memberikan hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/ atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

¹⁷³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821, Ps. 1 angka 10

¹⁷⁴ Indonesia, *ibid.*, Pasal 18.

- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap Klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini¹⁷⁵.

Ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan batasan hukum yang diberikan undang-undang berkaitan dengan klausula baku yang dibuat oleh pelaku usaha agar klausula baku tersebut tidak merugikan konsumen. Berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak, ketentuan dalam UU Nomor 8 tahun 1999, khususnya yang berkaitan dengan klausula baku merupakan ketentuan yang bersifat *lex specialis* terhadap Pasal 1320 jo. Pasal 1337 jo. Pasal 1338 KUHPerdara merupakan *lex generalis*nya. Ketentuan pasal 18 UU Nomor 8 tahun 1999 tersebut mengatur secara spesifik terhadap ketentuan Pasal 1320 jo. 1337 jo. 1338 KUHPerdara yang menyebabkan asas kebebasan berkontrak tidak sepenuhnya diterapkan dalam pencantuman klausula baku dalam perjanjian standar. Pelaku usaha dapat menentukan klausula baku sepanjang dan selama klausula baku tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 18 UU Nomor 8 Tahun 1999 dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, kesusilaan, kepatutan, dan ketertiban umum¹⁷⁶.

¹⁷⁵ Indonesia, *Ibid.*, Ps. 18.

¹⁷⁶ Dewi Tenty Septi Artiany., *op.cit.*, hal. 17.

Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh Pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya didalam PPJB itu, dalam hubungan antara pengembang dan konsumen. PPJB sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang. Sedangkan konsumen tinggal menandatangani ("take it"), jika setuju. Jika tidak, konsumen tinggal "leave it". Tidak jarang konsumen harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi (*booking fee*), baru kemudian disodori PPJB-nya. Padahal, pada hakikatnya uang tanda jadi tidak lain adalah sebagian pembayaran angsuran uang muka.¹⁷⁷

Dalam praktek sejumlah ketidakadilan dijumpai dalam klausula-klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Pertama*, akibat keterlambatan pembayaran yang dialami konsumen. Klausula-klausula dalam PPJB menentukan bahwa konsumen harus membayar penalti yang tinggi bahkan menghadapi pembatalan perjanjian. Ada pula PPJB yang menegaskan bahwa disamping harus membayar penalti, juga diikuti dengan pembatalan perjanjian dengan tanpa pengembalian sebagian atau seluruh uang muka yang sudah dibayarkan. Dalam hubungan ini bila pengembang yang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, akibat yang dialaminya hanya sebatas penalti atau bahkan akibat yang dialami pengembang tidak diatur samasekali dalam PPJB.

Kedua, pembatasan tanggung jawab pengembang atas klaim atau tuntutan/klaim konsumen. Dalam praktek, penerapannya dilakukan dengan mencantumkan dalam klausula-klausula PPJB yang pada intinya menetapkan suatu tenggang waktu mengajukan klaim atas mutu bangunan dan lain-lain. Jika lewat dari tenggang waktu klaim tidak dilayani hingga konsumen tidak cukup waktu untuk mengetahui cacat-cacat tersembunyi pada konstruksi bangunan atau informasi lainnya.¹⁷⁸

¹⁷⁷ Yusuf Shofie., *op.,cit.*, hal 88.

¹⁷⁸ Yusuf Shofie., *op.,cit.*, hal 90.

Berkenaan dengan ketidakfajaran klausula-klausula dalam PPJB sebagaimana dikemukakan diatas, dipertanyakan 2 (dua) hal mendasar.

Pertama, siapakah yang dapat mengontrol (diluar lembaga pengadilan) bahwa pengusaha dalam membuat kontrak standar tidak akan berbuat sewenang-wenang memasukkan kepentingan-kepentingannya, sebaliknya juga mengesampingkan hak-hak pihak lainnya di dalamnya? Pada umumnya dalam merancang PPJB itu pengusaha diwakili atau dibantu oleh legal officer dan/atau penasehat hukumnya. Tentu saja legal officer atau penasehat hukumnya, bertindak untuk dan atas nama pengembang sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen.

Kedua, bagaimana caranya konsumen dapat mengusulkan membela kepentingannya dalam PPJB yang disodorkan pengembang kepadanya, padahal dalam keadaan yang sama konsumen memerlukan produk pengusaha? Secara teoritis, dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausula-klausula dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Akan tetapi dalam praktek tidak mudah dilakukan.¹⁷⁹

3.6. Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Mangga Dua Court

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hunian di Mangga Dua Court Condominium Area Perdagangan Mangga Dua Nomor 029/PPJB/DP//MC/VI/92, tanggal 19 Juni 1992, diantaranya diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Para Pihak dalam perjanjian ini adalah PT Duta Pertiwi sebagai pihak penjual (selanjutnya disebut dengan Pihak Pertama) dan Toni Wiriaatmadja sebagai pihak pembeli (selanjutnya disebut dengan Pihak Kedua).

¹⁷⁹ *Ibid.*, hal 9

2. Dalam Pokok Perjanjian, Obyek yang diperjual belikan adalah sebuah unit hunian dengan keterangan sebagai berikut:

Wing	:	Barat (West)
Type	:	C
Lantai	:	14
Nomor	:	1
Luas	:	150 m ²
Bangunan	:	Mangga Dua Court Condominium
Daerah	:	Khusus Ibukota Jakarta
Kelurahan	:	Mangga Dua Selatan
Kecamatan	:	Sawah Besar
Wilayah	:	Jakarta Pusat

3. Keterangan mengenai keadaan letak unit hunian, fasilitas bersama, denah pemakaian bahan bangunan yang telah di ketahui dan disetujui oleh Pihak Kedua yang sesuai dengan lampiran PPJB.
4. Ketentuan bahwa unit hunian yang dibeli hanya untuk tempat tinggal.
5. Komponen nilai jual, terdiri dari harga jual beli unit, yang mencakup pula biaya pembuatan IMB, pembuatan sertifikat induk, PPN, pemasangan instalasi listrik PLN, dan pemasangan 1 unit line telpon.
6. Biaya-biaya yang menjadi beban Pihak Kedua adalah Honorarium Notaris/PPAT, pembuatan sertifikat HMSRS, uang iuran bulanan pemakaian PAM, listrik dan gas, telepon,kebersihan,keamanan lingkungan, parkir, dan biaya pengelolaan,pemeliharaan dan perbaikan atas bagian bersama, benda bersama yang dibiayai para penghuni unit hunian secara proporsional.

7. Cara pembayaran atas nilai pengikatan serta tata cara pembayaran yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.
8. Bila ada perubahan atau tambahan atas unit hunian harus mendapat persetujuan tertulis dan dikerjakan oleh tenaga ahli pihak pertama, dengan ketentuan seluruh biaya ditanggung oleh Pihak Kedua.
9. Jika ada kelebihan atau kekurangan hasil pengukuran resmi dari instansi yang ditunjuk Pihak Pertama tidak melebihi 5% dari luas tersebut maka atas perubahan tersebut tidak merubah harga perikatan. Jika ternyata melebihi 5%, maka kekurangan atau kelebihan tersebut akan diperhitungkan kembali dengan satuan harga per meter persegi dalam PPJB ini.
10. Unit hunian yang diperjanjikan dalam PPJB ini akan diserahkan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 1993 dengan ketentuan Pihak Kedua telah memenuhi seluruh kewajibannya, kecuali jika ada perubahan konstruksi dari Pihak Kedua.
11. Waktu pemeliharaan yaitu waktu perbaikan-perbaikan atau penggantian-penggantian yang dilaksanakan oleh Pihak Pertama terhadap kerusakan-kerusakan seperti tembok retak, cat mengelupas, instalasi rusak yang bukan karena kelalaian Pihak Kedua, ditentukan selama 30 hari setelah unit hunian diterima Pihak Kedua. Dengan lampainya tenggang waktu 30 hari dianggap Pihak Kedua telah menerima unit hunian dengan baik.
12. Jika terdapat perubahan alamat, Pihak Kedua harus memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama .
13. Jika ada hal-hal yang mempengaruhi jalannya pekerjaan yang diluar kemampuan Pihak Pertama, seperti gempa bumi, huru-hara, atau kejadian

massal (*Force Majeure*), hingga Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya hal mana harus diberitahukan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara tertulis dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 hari, kedua belah pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, tanpa adanya tuntutan ganti rugi.

14. Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan Pihak kedua, maka dikenakan denda satu permil per haridari jumlah tagihan. Jika terjadi 2 (dua) kali berturut-turut atau 3 (tiga) kali secara tidak berturut-turut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum.
15. Larangan menjual, menyewakan, menjaminkan, atau melakukan tindakan hukum lainnya kepada pihak ketiga atas unit hunian yang belum dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua dan dilakukan jual beli dihadapan PPAT tanpa persetujuan Pihak Pertama. Apabila disetujui maka Pihak Kedua dikenakan biaya administrasi sebesar 1% dari harga perikatan sebagaimana dimuat di PPJB.
16. Jika Pihak Kedua meninggal dunia / dibubarkan sedangkan kewajiban-kewajibannya belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris/ pengganti hak Pihak Kedua yang sah wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum berdasarkan perjanjian ini dalam waktu 40 hari serta membuat surat bukti yang dapat disetujui oleh Pihak Pertama. Jika ketentuan ini tidak dilaksanakan, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.
17. Jika Pihak Kedua membatalkan secara sepihak PPJB ini, maka segala uang muka dan angsuran yang telah disetor tidak dapat diambil atau dituntut oleh Pihak Kedua.

18. Jika Pihak pertama tidak dapat menyerahkan unit hunian tepat waktu, maka Pihak Pertama dikenakan denda satu permil per hari dari sisa pekerjaan yang belum terselesaikan dan denda tersebut dibayar sekaligus dan seketika.
19. Jika Pihak Kedua tidak mempergunakan unit hunian sebagai tempat tinggal maka Pihak Kedua harus pindah lokasi dalam waktu 1 bulan, dan Pihak Pertama akan mengembalikan uang dari nilai harga jual beli yang terlebih dahulu dikurangi biaya pembatalan sebesar 25 % dari nilai harga jual beli.
20. Jika Pihak Kedua setelah unit hunian selesai dan diserah terimakan tidak menempati unit hunian dalam waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari, maka perjanjian menjadi batal. Pihak Pertama akan mengembalikan uang setelah dikurangi biaya 25% dari harga jual beli.
21. Penandatanganan akta PPAT, dilaksanakan jika Pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran, maka Pihak Pertama wajib membuat akta jual beli secara resmi dihadapan PPAT. Dan pada waktu penanda tanganan Pihak Pertama wajib menyerahkan kembali PPJB asli.
22. Pihak Pertama hanya menerima Pihak Kedua sebagai Counter Part.
23. Domisili, mengenai segala akibat dari perjanjian jual beli unit hunian, kedua belah pihak memilih tempat kedudukan (domisili) di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Dari uraian diatas ada beberapa hal dari isi PPJB tersebut yang tidak sesuai dengan SK Menpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SK Menpera) maupun permasalahan lain, yaitu :

1. Dalam Bab III Poin 5.2 SK Menpera, ada ketentuan bahwa didalam PPJB, Calon Pembeli Rumah Susun, harus bersedia menjadi anggota Perhimpunan Penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan pengembang, tetapi dalam PPJB ini tidak ada disebutkan bahwa calon pembeli harus menjadi anggota Perhimpunan Penghuni, dan bagaimana mekanisme pembentukan Perhimpunan Penghuni.
2. Dalam Bab III Poin 5.3 Nomor 4 SK Menpera, ditentukan bahwa waktu pemeliharaan adalah 100 hari setelah tanggal berita acara penyerahan Satuan Rumah Susun (SRS), tetapi dalam PPJB hanya ditentukan selama 30 hari, dan tidak dicantumkan bahwa terhadap cacat tersembunyi yang baru dikemudian hari diketahui adalah tanggung jawab pengembang.
3. Dalam Bab III Poin 5.3 Nomor 10 SK Menpera, pengembang harus menyerahkan SRS termasuk Fasum dan Fasos secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika belum dapat menyelesaikan pada waktu yang ditentukan diberi kesempatan menyelesaikan dalam jangka waktu 120 hari, jika masih belum terlaksana maka PPJB batal demi hukum. Dalam PPJB sama sekali tidak dicantumkan penyerahan Fasum dan Fasos pada pembeli.
4. Dalam PPJB tidak disebut pihak mana yang berhak sebagai penilai mutu, yaitu pihak-pihak yang berhak menilai mutu/kondisi bangunan (apakah Pengembang, konsumen, appraisal, pemerintah/departemen atau dinas dari Pemda setempat).

5. Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam PPJB adalah melalui Pengadilan Negeri, sedangkan dalam SK Menpera ditentukan dilakukan menurut aturan-aturan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).
6. Terdapat ketentuan bahwa Pihak Kedua harus menghuni unit tersebut dalam waktu paling lambat 90 hari sejak unit yang bersangkutan selesai dan diserahkan terimakan, jika melanggar maka perjanjian dianggap batal. Hal ini bukan merupakan kewenangan dari Pihak Pertama untuk mengatur perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh Pihak Kedua. Jika unit tersebut telah diserahkan kepada Pihak Kedua (yang berarti telah melunasi pembayaran dan telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT menurut PPJB ini), maka unit tersebut telah menjadi milik dari Pihak Kedua secara penuh dan tidak ada kewenangan dari Pihak Pertama untuk mengatur apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh Pihak Kedua.

BAB 4

ANALISA PUTUSAN No. 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst (STUDI KASUS APARTEMEN MANGGA DUA COURT)

4.1 Kasus Posisi

Penggugat mendaftarkan gugatannya pada tanggal 6 Juni 2007, yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dibawah register perkara No. 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. Penggugat I selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court dan Penggugat II selaku Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court, selanjutnya disebut Para Penggugat.

Kasus ini berawal pada saat 147 (seratus empat puluh tujuh) pemegang unit Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang tergabung dalam Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court (Perhimni MDC) ingin memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah bersama, pada bulan Maret 2006. Pada saat Pihak Perhimni MDC mengajukan perpanjangan HGB pada Badan Pertanahan Negara (BPN), BPN menindak lanjuti permohonan perpanjangan HGB tersebut dengan menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah (SKST) pada tanggal 24 Mei 2006. Kemudian BPN melakukan risalah pemeriksaan tanah (*konstatering rapport*), sampai dengan Juni 2006, BPN mengeluarkan Surat Keputusan tentang pemberian perpanjangan HGB No 2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah bersama kepada Perhimni MDC berkedudukan di Jakarta atas nama 147 (seratus empat puluh tujuh) unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dimana Perhimni MDC diwajibkan membayar Uang Pemasukan kepada Negara sebesar Rp. 293.238.000 (dua ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

Universitas Indonesia

Pada bulan Juli 2006, BPN baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemda DKI Jakarta (sekarang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) dengan ditemukannya dokumen surat perjanjian kerjasama tertanggal 6 Juni 1984 antara R. Soeprapto (Gubernur DKI waktu itu) dengan Rachmat Sumengkar (Direktur Utama PT. Duta Pertiwi waktu itu) yang mendapat persetujuan dari Komisaris Utama PT. Duta Pertiwi, Eka Tjipta Widjaja. Dengan adanya perubahan status tanah bersama dari status HGB menjadi HGB diatas HPL mengakibatkan adanya biaya tambahan berupa biaya pemasukan (rekomendasi) kepada pemegang HPL yaitu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta guna memperoleh rekomendasi untuk memperpanjang HGB tersebut yang harus ditanggung oleh para penghuni apartemen. Didalam kasus ini Penggugat menilai adanya informasi atas status tanah Apartemen Mangga Dua Court yang tidak pernah disampaikan oleh Para Tergugat baik pada saat penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Penandatanganan Akta Jual Beli hingga diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

4.2. Kedudukan Para Pihak¹⁸⁰

1. **Fifi Tanang**, Selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, beralamat di Jl. Mangga Dua Dalam Jakarta 10730, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I.
 2. **Tjandra Widjaja**, Selaku Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), beralamat di Jl. Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II.
- Keduanya sebagai Para Penggugat, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Averous R. Sanit, S.H. dari Kantor Pengacara Prof.

¹⁸⁰ Diambil dari Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

Sudargo Gautama & James Sudargo, S.H, yang beralamat di Jl. Mangga Besar IV no. 20 Jakarta- Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Mei 2007.

Mengajukan Gugatan kepada:

1. **PT. Duta Pertiwi, Tbk**, beralamat di gedung JITC Mangga Dua Lt. 7-8, Jl. Mangga Dua Raya Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. **Muktar Widjaja**, Selaku Direktur Utama PT. Duta Pertiwi, tbk., beralamat di Jl. Sutan Sjahrir No. 12 B. Rt. 05/Rw. 01 Kel. Gondang Dia. Kec. Menteng, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II.
Tergugat I dan Tergugat II, dalam perkara ini diwakili oleh kuasa Hukumnya Zulfahmi Harahap, S.H., M.H., dkk. Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Mei 2007.
3. **Notaris Arikanti Natakusumah, S.H.**, beralamat di Jl. Mangga Besar Raya No. 1 G, Jakarta-Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya HD. Sudjono Adhuri, berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 27 Juli 2007.
4. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat**, beralamat di Jl. Tanah Abang I No. 1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Muhammad Bilal, S.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 27 Juli 2007.
5. **Gubernur DKI Jakarta cq. Pemda DKI Jakarta cq. Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta**, beralamat di Jl. Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Romy Puranama, S.H., M.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 27 Juli 2007.

4.3. Surat Gugatan

Para Penggugat, Fifi Tanang sebagai Ketua PPRS Apartemen Mangga Dua Court (Penggugat I) dan Tjandra Widjaja (Penggugat II) sebagai Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court, dalam gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada Pokoknya mengungkapkan:¹⁸¹

1. Bahwa Penggugat I selaku PPRS Apartemen Mangga Dua Court, Penggugat II selaku Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court adalah para pemilik Rumah Susun Hunian Mangga Dua Court yang sejak lama menempati Apartemen Mangga Dua Court. **(Bukti P-1)**;
2. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) selaku Ketua dan Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court, berwenang mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court untuk mengajukan gugatan demi kepentingan para pemilik apartemen, sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni **(Bukti P-2)**.
3. Bahwa pada saat pertama kali Apartemen Mangga Dua Court yang terletak di Jl. Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730, didirikan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditetapkan oleh Gubernur mempunyai status kepemilikan tanah adalah HGB Murni **(Bukti P-3)**;
4. Bahwa PT. Duta Pertiwi Tbk, selaku Tergugat I menawarkan Apartemen Mangga Dua Court dengan status Strata Title kepada calon pembelinya dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga calon pembeli berminat untuk membelinya dan kemudian terjadilah jual beli apartemen antara Tergugat I dengan para pembeli (sekarang pemilik apartemen) yang

¹⁸¹*Ibid.*

dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) **(Bukti P-4)** yang ditanda tangani oleh para pihak;

5. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian dikukuhkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris Arikanti Natakusumah, S.H. sebagai Tergugat III, dan dinamakan Akta Jual Beli (AJB) **(Bukti P-5)**.
6. Bahwa, Tergugat III sebagai pejabat negara telah mengesahkan jual beli tersebut dimana di dalam akta jual beli tersebut terdapat obyek jual beli yang meliputi benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Dalam Akta Jual Beli ini terlihat dengan jelas adanya tanah yang dimiliki oleh para pemilik apartemen. Seharusnya Tergugat III meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah tersebut serta dapat menginformasikan terlebih dahulu kepada para calon pembeli apartemen sebelum sampai pada tahap pembuatan Akta Jual Beli.
7. Bahwa, setelah diterbitkan Akta Jual Beli, maka oleh Kantor Pertanahan diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang diberikan kepada masing-masing para pemilik apartemen dengan status HGB Murni **(Bukti P-6)**.
8. Bahwa, pada saat para pemilik Apartemen hendak memperpanjang sertifikat yang akan jatuh tempo pada Bulan Juli 2008. Penggugat dan para pemilik apartemen dikejutkan karena ternyata sertifikat para pemilik yang berstatus tanah Hak Guna Bangunan Murni berubah status menjadi Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak pengelolaan milik PEMDA DKI **(Bukti P-7)**.

9. Bahwa Penggugat pada tanggal 02 Maret 2006 telah mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat HGB yang kemudian telah diproses oleh Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai Tergugat IV.
10. Bahwa kemudian Tergugat IV mengeluarkan Surat Keterangan Status Tanah pada tanggal 24 Mei 2006, Dokumen Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29 Mei 2006 No. 330/2006, sampai dikeluarkannya Surat Keputusan No. 013/08-550.2-09.01-2006 untuk pembayaran biaya perpanjangan Sertifikat HGB dan Biaya Konstating Rapport, biaya transport, dan biaya Permohonan Perpanjangan Hak (Sertifikat Induk) sebesar Rp. 293.238.000 (Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta dua Ratus Tiga Puluh Delapan Ribu Rupiah) yang disetorkan pada PEMDA DKI sebagai Tergugat V.**(Bukti P-8)**.
11. Bahwa Tergugat IV setelah memberikan Surat Keputusan, pada bulan Juli 2006 baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB diatas HPL dengan mengeluarkan Surat No 758/09.01 sehingga perpanjangan sertifikat dengan status HGB tersebut dibatalkan oleh Tergugat IV dengan alasan status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB diatas HPL sehingga terdapat biaya tambahan rekomendasi kepada Pemegang HPL yaitu PEMDA DKI Jakarta (Tergugat V).
12. Bahwa akibat perubahan status tanah tersebut, biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi dan status tanah kepemilikan para pemilik apartemen menjadi hilang karena tadinya HGB Murni merosot menjadi Hak Pengelolaan yang merupakan Hak Garap saja karena pemiliknya adalah Pemda DKI (Tergugat V).
13. Bahwa, jika dari awal Tergugat I dalam menawarkan strata title Apartemen Mangga Dua Court dengan status HGB diatas HPL, kemungkinan besar para calon pembeli tidak akan membeli apartemen.

14. Bahwa kerugian yang akan dihadapi dan dialami oleh para pemilik apartemen pemegang strata title ini adalah:
- a. Merosotnya harga jual strata title karena statusnya yang tadinya HGB Murni menjadi HGB diatas HPL.
 - b. Tidak ada jaminan dan kepastian hukum untuk menjaminkan Strata Title diatas hak Pengelolaan, sehingga Bank enggan menerima Starta Title yang didasarkan Pada Hak Pengelolaan menjadi agunan/jaminan kredit.
 - c. Jika terjadi *Force Majeur*, misalnya terjadi kebakaran terhadap gedung strata title ini, maka hak dari para pemilik apartemen menjadi hilang lenyap, karena sama sekali tidak ada alas hak/ dasar hukum kepemilikan atas ruangan bangunan strata title yang adalah berdasarkan pada Hak Pengelolaan PEMDA DKI, sehingga jelas setelah ruang bangunan diatas tanah pengelolaan yang dikuasai PEMDA DKI musnah maka masing-masing pemegang strata title di Apartemen Mangga Dua Court juga habis. Padahal seharusnya para pemilik Apartemen Mangga Dua Court selain memiliki bangunan juga memiliki tanah, hal ini terbukti pada pembayaran pajak (faktur pajak) yang dilakukan oleh Para Pemilik Apartemen tercantum angsuran tanah selain atas angsuran bangunan **(Bukti P-9)**.
14. Bahwa, dalam Pasal 22 ayat (2) PP no 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan hak Pakai atas Tanah yang berbunyi:
 ”Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan”
 Jika memang benar terdapat HGB diatas HPL dan hal ini menjelaskan bahwa sepatutnya dan seharusnya Pihak Tergugat I sudah tahu dari awal dan memberitahukan informasi yang jelas kepada para pemilik apartemen, tetapi sampai detik gugatan ini diajukan tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk

menjelaskan secara transparan kepada para pemilik apartemen ada cacat tersembunyi dalam sertifikat atas satuan rumah susun yang menimbulkan adanya pemalsuan atas status tanah, yang mengakibatkan biaya yang seharusnya menjadi beban Tergugat I dibebankan kepada para Pemilik Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court.

15. Bahwa Tergugat I telah menyalahgunakan bagian bersama yang seharusnya digunakan bersama antar pemilik apartemen dengan cara mensertifikatkan ruang serbaguna serta lobby barat dan lobby timur yang terdapat dalam apartemen Mangga Dua Court yang seharusnya menjadi fasum dan fasos sesuai dengan asal 27 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi: **(Bukti P-12)**.

”Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya sesuai dengan standar yang berlaku”.

16. Bahwa, **Pertelaan** yang seharusnya diberikan bersamaan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) tidak pernah diberikan oleh Tergugat I, oleh karena hal tersebut Penggugat secara langsung meminta Pertelaan kepada badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Tergugat III, dengan cara melayangkan surat tertulis, namun Tergugat III tidak memberikannya. **(Bukti P-13)**.

17. Bahwa, hingga kasus ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat I dan penggugat II masih belum menerima **Pertelaan** yang seharusnya diberikan bersamaan pada saat penyerahan sertifikat hak milik dan tidak terpisah oleh oleh Tergugat I sebagai developer dan diberikan kepada masing-masing pemilik di Rumah Susun Hunian Mangga Dua Court, sehingga mengakibatkan:

- a. Tidak jelasnya berapa besar biaya yang harus dibayarkan oleh pemilik hunian kepada PPRS dan PPRS kepada PEMDA DKI.
 - b. Pertelaan ini sangat penting untuk menentukan secara pasti berapa besarnya Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) masing-masing pemegang Hak strata Title untuk menentukan berapa besar biaya perpanjangan HGB dan juga berapa besar pajak yang harus dibayar oleh masing-masing pemegang Hak strata Title
17. Bahwa, sesuai Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:
”Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”
Tergugat I dan Tergugat II sejak awal penawaran Apartemen Mangga Dua Court tidak pernah menyebutkan secara lisan maupun tulisan kepada para pembeli secara transparan menyebutkan bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah HGB diatas HPL. Pelaksanaan Jual Beli ini dilaksanakan dengan itikad tidak baik karena ada hal yang mendasar yang disembunyikan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
18. Bahwa Tergugat IV sebagai pejabat pemerintah telah ikut serta melakukan kecurangan dengan cara menyembunyikan Pertelaan dan ikut menyembunyikan status tanah yang sebenarnya kepada para Pemilik Apartemen Mangga Dua Court.
19. Bahwa, Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V juga telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:
”Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Karena itu, sesuai dengan Pasal ini maka Tergugat I dan Tergugat II harus mengganti kerugian kepada Penggugat.

20. Bahwa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melanggar UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana para pemilik Apartemen Mangga Dua Court sebagai pembeli suatu barang (berupa apartemen) adalah konsumen yang berhak memperoleh perlindungan sebagaimana layaknya seorang konsumen.
21. Bahwa, perbuatan melawan hukum dan kecurangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan cara menyembunyikan pertelaan dari para pemilik Apartemen Mangga Dua Court serta berubahnya status kepemilikan yang tadinya HGB Murni menjadi HGB diatas HPL telah dilaporkan ke Markas Besar Kepolisian Negara RI oleh sebagian Pemilik Apartemen Mangga Dua Court. **(Bukti P-14)**.
22. Penggugat menuntut ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang kerugiannya di jabarkan secara terperinci dalam gugatan.

Dalam Provisi¹⁸² :

1. Mengabulkan permohonan putusan provisi seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV memberikan **PERTELAAN** kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS).
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun, termasuk menunda semua pembayaran yang harus dilakukan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court, guna memperpanjang HGB diatas HPL, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

¹⁸² *Ibid.*

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya dalam Provisi;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk tidak melakukan perbuatan apapun termasuk segala perintah pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL untuk perpanjangan sertifikat HGB, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.
3. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV untuk menyerahkan dan membuka PERTELAAN secara transparan kepada Penggugat.

Dalam Pokok Perkara¹⁸³:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan status hak kepemilikan semula kepada para pemilik Rumah Susun Hunian yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court pada status semula yaitu HGB Murni.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V mentaati putusan dan mengakui sertifikat HGB Murni yang telah diserahkan pada masing-masing pemilik strata title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court, seperti status semula yaitu status pada saat terjadi jual beli strata title di Apartemen Mangga Dua Court yaitu HGB Murni.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggung segala biaya yang timbul guna proses pengembalian status sertifikat HGB diatas HPL kembali ke status semula yaitu HGB Murni kepada masing-masing pemilik strata title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court;

¹⁸³ *Ibid.*

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateriil kepada penggugat dan para Pemilik Apartemen Mangga Dua Court.

Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court mulai dari perkara ini berjalan sampai selesai lebih kurang 8 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian + Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) / bulan perunit maka total kerugian immateriil yang diderita Penggugat dan para pemilik apartemen tidak kurang dari Rp. 40.320.000.000 (empat puluh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL:

=140 Unit X ± Rp. 3.000.000 X (8 X 12 bulan)

=140 Unit X ± Rp. 3.000.000 X 96 bulan

= ± Rp. 40.320.000.000. (empat puluh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah)

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (Verset), banding, dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Subsidaair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil akibat dari hilangnya status kepemilikan tanah (karena status tanah tetap HGB diatas HPL) para pemilik Apartemen Mangga Dua Court yaitu sebesar Rp. 467.606.824.366,- (empat ratus enam puluh tujuh milyar enam ratus enam juta delapan ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh enan rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a. Nilai Kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah :

= Luas tanah X Harga apartemen/M2

= 22.780 M2 X Rp. 20.095.359,97

=Rp. 457.772.300.116,- (empat ratus lima puluh tujuh milyar tujuh ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu seratus enam belas rupiah).

** Harga Apartemen diperoleh dari:

= Harga Apartemen/M2 pada saat pembelian apartemen sesuai dengan AJB X Kenaikan NJOP pada saat pembelian apartemen (1992) sampai dengan NJOP saat ini (2006/2007)

= (Rp. 295.520.000,-/150M2) X (Rp. 9.645.000,- : Rp. 945.000,-)

= Rp. 1.970.133,33/M2 X (± 10,2)

= Rp. 20.095.359,97

** Kenaikan rata-rata NJOP tiap tahun : ± Rp. 588.000,-

b. Biaya Rekomendasi HPL kepada PEMDA DKI (untuk perpanjangan satu (1) kali):

= 5 % X Luas Tanah X NJOP (tahun 2006/2007 dan tiap tahun naik)

= 5 % X 9.003 M2 X Rp. 9.645.000,-

= Rp. 4.341.969.750,- (empat milyar tiga ratus empat puluh satu juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

c. Biaya Rekomendasi Pengalihan Nama Jual Beli untuk setiap transaksi jual beli:

= 2,5 % X Luas Tanah X NJOP Tanah

= 2,5 % X 22.780 M2 X Rp. 9.645.000,-

= Rp. 5.492.827.500,- (lima milyar empat ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Imateriil kepada Penggugat dan Para Pemilik Apartemen. Penggugat dan para pemilik apartemen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian + Rp.

500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari Rp. 70.000.000.000,- (tujuh puluh milyar) dengan rincian sebagai berikut:

TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL:

= Jumlah Ruang Apartemen X Nilai Kerugian Immateriil / Unit

= 140 unit X ± Rp. 500.000.000,-

= ± Rp. 70.000.000.000,- (tujuh puluh milyar rupiah)

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga akibat kerugian yang diderita para Pemilik Apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yaitu sebesar Rp. 420.846.141.929,- (empat ratus dua puluh milyar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

= Bunga/Tahun X Jangka waktu X Total biaya Ganti Rugi

= 6 % X (+ 15 tahun) X Rp. 467.606.824.366,-

= Rp. 420.846.141.929,- (empat ratus dua puluh milyar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah)

6. Meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat I dan Tergugat II karena adanya kekhawatiran dari Penggugat bahwa harta-harta tersebut akan dipindahtangankan pada pihak lain oleh tergugat I dan tergugat II yaitu berupa:
- a. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. MH. Thambrin No.51, Jakarta Pusat berikut segala tuntutan yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Plaza BII.
 - b. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. Mangga Besar VIII No. 08, Jakarta Barat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut, yang setempat dikenal dengan nama Bank BII.

- c. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jl. Ir. Juanda No. 37, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut. Yang setempat dikenal dengan nama Bank BII.
 - d. Satu unit bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak dimana bangunan rumah tersebut berdiri yang terletak di alamat Jl. Sutan Syahrir No 12 B Kecamatan Menteng RT 005/001, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan rumah tersebut.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum pasti.
 9. Menetapkan total nilai ganti rugi beserta bunga yang ditetapkan Hakim adalah sama dengan nilai emas pada saat putusan ini berkekuatan hukum pasti.
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
 11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk mentaati putusan dan membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng.

4.4. Bukti-Bukti Surat Di Persidangan Yang Menjadi Pertimbangan Hakim¹⁸⁴

1. Bukti P-1.1a :Copy Sertifikat Ny. Fifi Tanang dengan Sertifikat No. 79/XIV-XV/BARAT (yang belum”dibatalkan”oleh BPN) sesuai dengan aslinya;

¹⁸⁴ *Ibid.*

2. Bukti P-1.1b :Copy Sertifikat Ny. Fifi Tanang dengan Sertifikat No. 70/XIV-XV/BARAT (yang telah "diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN);
3. Bukti P-1.2 :Copy Sertifikata Tn. Tjandra Widjaja dengan Sertifikat No. 26/V/BARAT. Tidak ada aslinya;
4. Bukti P-2 :Copy Anggaran Dasar Apartemen Mangga Dua Court. Sesuai dengan aslinya;
5. Bukti P-3 :Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No 168/PIMB/PB/P/1992 atas nama PT. DUTA PERTIWI, Tbk., yang telah ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta tertanggal 05 Juni 1992;
6. Bukti P-4 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) salah satu Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Toni Wiraatmadja No. 029/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 19 Juni 1992, sesuai dengan aslinya;
7. Bukti P-5 :Copy Akta Jual Beli (AJB) salah satu pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Toni Wiraatmadja No. 63/XIV/BARAT/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 20 Desember 1996. sesuai dengan aslinya;
8. Bukti-P6 :Copy SHMRS Para Pemilik Apartemen HGB "Murni" WEST TOWER sebanyak 65 Copy SHMSRS, EAST TOWER sebanyak 64 Copy SHMSRS.
9. Bukti P-7 :Copy Surat dari Badan Pertanahan Negara kepada Sdri. Fifi Tanang q.q. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian apartemen Mangga Dua Court tertanggal 07 Juli 2006, Perihal: Pemberitahuan yang menyatakan bahwa "Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan berada diatas Hak Pengelolaan No 1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta." Sesuai dengan aslinya

10. Bukti P-8 terdiri dari :
- Bukti-P8.1 :Copy Surat Perhimni Apartemen Mangga Dua Court kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal 02 Maret 2006, Perihal: Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang Tanah seluas 9.003 M2 di Apartemen angga Dua Court. Sesuai dengan aslinya;
 - Bukti P-8.2 :Copy Surat dari BPN Kotamadya jakarta Pusat kepada Ibu Fifi Tanang (ketua PPRS) , tertanggal 13 April 2006, sesuai dengan aslinya;
 - Bukti P-8.3 :Copy Surat Keterangan Status Tanah dari BPN tertanggal 24 Mei 2006; Copy dari Copy;
 - Bukti P-8.4 :Copy Surat dari BPN No 330/2006 tertanggal 29 Mei 2006 tentang Risalah Pemeriksaan Tanah; Copy yang ditanda tangani tanpa stempel;
 - Bukti P-8.5 :Copy Surat dari BPN Kantor Pertanahan Jakarta Pusat No. 12/09.01-HGB tertanggal 05 Juni 2006, Perihal:Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Bidang Tanah seluas 9.003 M2 yang terletak di Jl. Mangga Dua Dalam (Apartemen Mangga Dua Court), Kel. Mangga Dua Selatan Kec. Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court disingkat PERHIMNI MDC yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta. Sesuai aslinya;
 - Bukti P-8.6 :Copy Surat Keputusan dari BPN Kantor Wilayah DKI Jakarta No. 013/08-550.2-09.01-2006 tertanggal 20 Juni 2006. copy dari copy;
9. Bukti P-9 :Copy Faktur Pajak salah satu Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n Ny. Fifi Tanang, sesuai dengan aslinya;

10. Bukti P-10 :Copy Surat dari PT. Duta Pertiwi Tbk. (Tergugat I) kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat No. 034/PM-MDC/HJ/III/97 tertanggal 13 Maret 1997, Hal : Kepemilikan Apartemen Mangga Dua Court. Copy dari copy;
11. Bukti P-11 :Copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang – Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2007 a.n Fifi Tanang, Copy SPPT – PBB Tahun 1996 – 2002 a.n. PERHIMNI MDC, dimana dalam SPPT – PBB tersebut tercantum pembayaran pajak atas tanah selain pajak atas bangunan . Sesuai aslinya;
12. Bukti P-12 :Foto ruang-ruang (yang termasuk fasum dan fasos apartemen Mangga Dua Court yang telah disertifikasi oleh Tergugat I.
13. Bukti P-20 :Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Para Pemilik Apartemen Mangga Dua Court. WEST TOWER sebanyak 15 Copy PPJB, sesuai aslinya. EAST TOWER sebanyak 15 Copy PPJB sesuai aslinya;
14. Bukti-P21 :Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court. WEST TOWER sebanyak 27 copy AJB,sesuai aslinya. EAST TOWER sebanyak 31 copy AJB, sesuai aslinya.
15. Bukti-P22 :Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court. WEST TOWER sebanyak 12 copy faktuk pajak, sesuai aslinya. EAST TOWER sebanyak 18 copy faktur pajak sesuai aslinya.
16. Bukti-P23 :Copy Surat Tanda Setoran No. 126/120/KWBPN/B/VI/2006 tertanggal 23 Juni 2006, untuk pembayaran tanah di Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, SK. No.013/08-550.09-2006 tanggal 26-06-2006 a.n. Perhimpunan Penghuni (PERHIMNI MDC) Setoran :Kas Negara Rp. 289.247.000,- yang dikeluarkan oleh Bendaharawan Khusus Kantor Wilayah badan pertanahan DKI Jakarta. Sesuai aslinya. Dan kwitansi-kwitansi lainnya yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

17. Bukti P-34 :Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik tanah di Jl. Puri Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C No.6 dengan Sertifikat No 2361 a.n. Tjandra Widjaja, dimana dalam huruf i) PENUNJUK terdapat keterangan “Pemisahan Atas Nama Sendiri (Tanah ini berdiri diatas Hak Pengelolaan No 1/Mangga Dua Selatan”. Sesuai aslinya;
18. Bukti P-35 :Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik tanah di Jl. Puri Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C No. 6 dengan Sertifikat 2963 a.n. Julia Tanang, dimana dalam huruf i) , PENUNJUK terdapat keterangan “Tanah diatas HPL No.1/Ancol”. Sesuai dengan aslinya;
19. Bukti P-38 :Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik Rusun Hunian dan Non Apartemen Mediterania Palace Residences dengan No. Sertifikat 3933 a.n. Hilda Hadikusuma, dimana dalam i) CATATAN terdapat keterangan “Tanah ini berdiri diatas HPL No. 1/Kebon Kacang”. Sesuai dengan aslinya;
20. Bukti T1-1 :Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 105.A /PPJB/DP/MC/VII/91 tertanggal 6 September 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdri. Fifi Tanang (Penggugat I) dengan Sdr. Abraham Tjahja, sesuai aslinya;
21. Bukti T1-2 :Surat Pernyataan tertanggal 6 September 1994 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Abraham Tjahja, sesuai aslinya;
22. Bukti T1-3 :Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2787 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat.
23. Bukti T1-4 :Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2788 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan.

Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat.

24. Bukti T1-5 :Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2791 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat .(asli ada pada Tergugat IV);
25. Bukti-T1-6 :Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2792 atas sebidang tanah yang terletak di kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat;
26. Bukti T.IV-1 :Buku Tanah HPL No 1/Mangga Dua Selatan, sesuai dengan aslinya;
27. Bukti T.V-2 :Buku HGB No 2981/Mangga Dua Selatan,sesuai dengan aslinya.

4.5. Putusan¹⁸⁵

Dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara No 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. termuat tentang Pertimbangan Hakim dan Diktum Putusan sebagai berikut:

4.5.1 Pertimbangan Hakim

Dalam Provisi:

Adapun pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Dalam Gugatan Provisi yang disampaikan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim suatu gugatan provisi dimaksudkan sebagai suatu tindakan hukum sementara yang harus dilaksanakan sebelum

¹⁸⁵ *Ibid.*

perkara ini berkekuatan hukum tetap meskipun adanya upaya banding maupun kasasi, bahwa tindakan provisi merupakan tindakan mendesak yang tidak berkaitan dengan gugatan pokok dari gugatan Penggugat;

2. Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa perkara ini berkaitan dengan apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan alas hak dari objek perkara berupa apartemen Mangga Dua Court;
3. Bahwa, jika dihubungkan dengan pentitum gugatan Penggugat dalam pokok perkara juga berkaitan dengan apakah pembebanan terhadap biaya rekomendasi kepada Penggugat sehubungan dengan perpanjangan SHGB merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini;
4. Bahwa Pertelaan yang dimaksud oleh penggugat untuk diperlihatkan dengan pembuktian dalam pemeriksaan perkara ini karenanya, tidak perlu dituangkan dalam bentuk putusan provisional;
5. Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut dikaitkan dengan Pasal 180 HIR, Pasal 54 dan Pasal 55 RV maka gugatan Provisi Penggugat haruslah ditolak.

Dalam Eksepsi;

Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V dalam keberatan/Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V telah pula menyampaikan keberatan/Eksepsi terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - i. Bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona;
 - a. Bahwa Tergugat II tidak dapat ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini karena berdasarkan Pasal 1 Angka 4 Undang-undang tentang Perseroan

menyatakan bahwa Perseroan mempunyai legitimasi sebagai Badan Hukum karena Perseroan bertindak atas dirinya;

- b. Bahwa Penetapan HGB atas HPL bukan merupakan kewenangan Tergugat I maka Penggugat telah salah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini;
- ii. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscurum Libellum*)
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat bertentangan satu sama lainnya;
 - b. Bahwa Petitum gugatan Penggugat tidak sejalan dengan dalil gugatannya;
 - c. Bahwa Hak atas objek gugatan tidak jelas dan penggugat bukanlah kuasa;
 - d. Bahwa sistematik gugatan membingungkan;
2. Menimbang, bahwa terhadap keberatan/eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V, Majelis Hakim menolak terhadap keberatan i, ditariknya Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara ini di tolak, mengenai keberatan Para Tergugat yang menyatakan tidak ada kewenangan Para Tergugat I dan Tergugat II dengan adanya penetapan HGB diatas HPL akan dipertimbangkan dalam pokok perkara.
 3. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menegaskan bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan telah saling mendukung antara dalil-dalil posita gugatan dan petitum karena itu keberatan Para Tergugat berkaitan dengan hal tersebut tidak beralasan. Majelis Hakim dalam pertimbangannya Menolak keberatan Para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V.

Dalam Pokok Perkara;

Dalam Pokok Perkara Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut:

1. Berdasarkan bukti-bukti surat, Majelis Hakim mempertimbangkannya bahwa bukti P-1 sampai P-8 telah membuktikan bahwa Para Penggugat adalah Pemilik Objek Sengketa berupa satuan rumah susun yang dikenal dengan Apartemen

Mangga Dua Court berdasarkan Setifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang merupakan milik bersama Para Penggugat tersebut. Bahwa Satuan Rumah Susun tersebut berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan SHMSRS yang berakhir pada tanggal 19-07-2008, berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) No 1/Mangga Dua Selatan atas nama PEMDA DKI Jakarta, yang dibenarkan oleh Para Tergugat.;

2. Bahwa HGB diatas HPL tersebut baru diketahui oleh Para Penggugat pada saat Pengajuan Permohonan Perpanjangan HGB Objek Sengketa;
3. Para Penggugat merupakan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) berdasarkan Keputusan rapat Umum tanggal 21 Nopember 1997, dan berdasarkan bukti P-9 sampai P-11, P-22 dan P-23 membuktikan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa juga diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), selain kepemilikan atas unit-unit rumah susun juga Para Penggugat mempunyai hak atas tanah bersama;
4. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa photo-photo ruangan (P-12) yang merupakan milik bersama, Bukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P-20) dan Akta Jual Beli (P-21) atas objek sengketa antara Para penggugat dan Tergugat I. Bukti P-34, P-35, dan P-38 membuktikan bahwa dalam SHMSRS tercantum HGB yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan;
5. Bahwa bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu T1-1 dan bukti T1-2 relevan dengan bukti P-22 dan bukti P-23 membuktikan bahwa Para Penggugat adalah pemilik Objek Sengketa (Apartemen Mangga Dua Court), dan Bukti T1-3 sampai T1-6 membuktikan bahwa Objek Sengketa sejak awal HGB No. 2787, HGB 2791, HGB 2792 berada diatas tanah dengan Hak Pengelolaan;
6. Bahwa Para Penggugat berdasarkan bukti P-9 menolak serah terima Apartemen Mangga Dua Court dari Tergugat I kepada Para Penggugat melalui PPRS (PERHIMNI);

7. Bahwa bukti PIV-1 dan bukti PIV-2 membuktikan bahwa Objek Sengketa berada diatas tanah HPL No 1/Mangga Dua Selatan dengan HGB 2981/Mangga Dua Selatan;
8. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sejak semula Objek Sengketa Apartemen Mangga Dua Court dibangun diatas tanah HGB yang berada diatas HPL PEMDA DKI Jakarta;
9. Bahwa Hak Pengelolaan terhadap Tanah Objek Sengketa berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri tertanggal 20-12-1986 No. SK. 132/HPL/DA/86 diberikan kepada PEMDA DKI Jakarta, yang berakhir pada tanggal 19-7-2008.
10. Bahwa untuk memperpanjang HGB No. 2981/Mangga Dua Selatan yang berada diatas tanah HPL No 1/Mangga Dua Selatan tersebut, maka kepada Para Penggugat dikenai biaya Pemasukan (Rekomendasi) kepada PEMDA DKI Jakarta guna memperoleh rekomendasi dari Pemegang HPL untuk memperpanjang HGB tersebut;
11. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak memberitahukan bahwa HGB berada diatas Tanah HPL kepada Para Penggugat saat dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau pada saat akta Jual Beli ditanda-tangani, sehingga Para Penggugat merasa dirugikan dengan ketidakjujuran Para Tergugat terhadap Objek yang akan dijual kepada Para Penggugat.
12. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan gugatan Penggugat yang tidak mengajukan pembatalan jual beli, yang menurut Majelis Hakim telah terjadi perbuatan penipuan sehingga dapat dijadikan alasan pembatalannya, sebagai akibat ditemukannya cacat tersembunyi berkaitan dengan tidak diberitahukannya keadaan objek jual beli berupa Apartemen Mangga Dua Court yang berdiri diatas HGB diatas HPL milik PEMDA DKI Jakarta, yang mengakibatkan pembebanan kepada Pembeli (Penggugat) atas biaya rekomendasi perpanjangan HGB atas tanah tersebut.
13. Bahwa, dengan tidak diberitahukannya oleh Para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tentang status keadaan tanah Objek Sengketa berupa Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan kepada Para Penggugat

- merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1491 KUHperdata karena dengan sengaja menyembunyikan keadaan tersebut sedemikian rupa;
14. Bahwa, kewajiban untuk memberitahukan kepada Para Penggugat atas keberadaan HGB objek Sengketa diatas tanah Hak Pengelolaan PEMDA DKI berada pada Tergugat I, Tergugat II, sebagai Pihak Penjual;
 15. Terhadap Tergugat III kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Pejabat Publik Tergugat III sebagai PPAT berkewajiban untuk membela kepentingan tidak hanya Para Tergugat akan tetapi juga membela kepentingan Para Penggugat agar Jual beli berjalan sesuai asas-asas hukum jual beli;
 16. Dalam Pertimbangannya menurut Majelis Hakim Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian;
 17. Bahwa terhadap Tergugat IV dan Tergugat V oleh karena tidak berkaitan langsung dengan perjanjian jual beli objek sengketa, maka hal tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya karena gugatan penggugat untuk menghukum Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah ditolak.
 18. Sebagaimana dalil gugatan penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat I sebagai Penyelenggara Pembangunan kepada Perhimpunan Penghuni (Para Penggugat) melakukan penyerahan pengelolaan terhadap bagian bersama termasuk tanah bersama kepada Perhimpunan Penghuni yang sudah terbentuk sejak 6 Februari 1995, berdasarkan bukti T1-9 tertanggal 14 September 1995 berupa surat penyerahan Apartemen Mangga Dua Court kepada Para Penggugat telah terjadi penolakan karena belum dilaksanakan penyerahan pengelolaan objek sengketa tersebut tidak dapat hanya dipersalahkan kepada Tergugat I.
 19. Terhadap Petitum agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan;
 20. Bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan Para Penggugat terhadap baik kerugian Materiil maupun immateriil yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;

21. Bahwa kerugian yang nyata akibat tidak diberitahukannya keadaan tanah objek sengketa mengakibatkan Para Penggugat dikenai beban biaya untuk membayar uang pemasukan (Rekomendasi) kepada PEMDA DKI Jakarta untuk memperpanjang HGB atas objek sengketa, sehingga adalah patut biaya tersebut dibebankan kepada Para Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III;
22. Bahwa besarnya biaya rekomendasi yang harus dibayarkan kepada PEMDA DKI Jakarta akan diserahkan kepada Pejabat yang berwenang menetapkannya karena meskipun dalam dalil gugatan menyebutkan besarnya jumlah tersebut akan tetapi tidak disertai dasar-dasar perhitungan yang tepat.

Dalam Rekonvensi:

Menolak dalil pokok Gugatan Rekonvensi

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Dalam pertimbangan Majelis Hakim membebankan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, kepada Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat III karena telah dipersalahkan dalam perkara ini.

4.5.2 Diktum Putusan¹⁸⁶

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara No 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. Mengadili:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V:

Dalam Pokok Perkara:

Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian:

Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;

¹⁸⁶ *Ibid.*

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar biaya Rekomendasi/ pemasukan untuk memperoleh Rekomendasi dari PEMDA DKI Jakarta sebagai Pemegang Hak Pengelolaan No 1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 2981/ Mangga Dua Selatan, luas 9.003 M2 di atasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Selatan (Objek sengketa) secara bersama-sama, sebesar jumlah yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu:

Menolak Gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat III, secara bersama-sama membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.259.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

4.6. Analisis Putusan

Dalam Analisis Putusan ini akan dianalisis mengenai pertimbangan Hakim mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) Para Penggugat dan Para Tergugat, ketiadaan informasi dan cacat tersembunyi pada objek jual beli Apartemen Mangga Dua Court, Pertelaan dan Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, dan Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat I, II, dan III.

4.6.1. Pertimbangan Hakim Terkait Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Penggugat dan Para Tergugat.

Mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) Para Penggugat dan Para Tergugat dalam pertimbangannya Majelis Hakim mengemukakan bahwa Para

Penggugat yaitu Fifi Tanang selaku Ketua PPRS dan Tjandra Widjaja selaku Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court adalah sebagai pihak yang berwenang atau mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak Penggugat adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 19 yang berbunyi¹⁸⁷:

- (1) Penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni.
- (2) Perhimpunan Penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-Undang ini.

Berdasarkan PP No 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun dalam Pasal 54 ayat (3) disebutkan bahwa¹⁸⁸ “Perhimpunan Penghuni dapat mewakili dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan”.

Sedangkan berdasarkan ketentuan SK Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No 06/KPTS/BKP4N/1995, tentang pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, yang diantaranya mengatur mengenai kewenangan dari Pengurus Perhimpunan Penghuni adalah diantaranya yaitu :

”Ketua dan sekretaris mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.”

¹⁸⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, No.16 Tahun 1985, LN No. 75, TLN.No.3318, Ps 19 ayat (1) dan (2).

¹⁸⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, No. 4 Tahun 1988, LN No. 75. TLN No 3372. Ps. 54 ayat (3).

Dan kewenangan untuk mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court untuk mengajukan gugatan demi kepentingan Para pemilik apartemen sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (3) Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court yang isinya sama dengan ketentuan SK Menpera No 06/KPTS/BKP4N/1995. Maka berdasarkan ketiga peraturan perundang-undangan diatas bahwa kedudukan hukum Para Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Mengenai pertimbangan Hakim yang menolak eksepsi dari Muktar Widjaja sebagai Tergugat II ditariknya Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara ini adalah sesuai dengan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai subjek hukum, karena subjek hukum dalam perjanjian perdata dapat berupa perorangan (manusia pribadi) atau badan hukum, sebagaimana subyek perorangan, badan hukum dapat mempunyai hak dan kewajiban, serta dapat pula mengadakan hubungan hukum baik antara badan hukum yang satu dan badan hukum yang lain maupun antara badan hukum dan manusia (*natuurlijk persoon*).

Selaku Direktur Utama (merupakan anggota Direksi) dari PT. Duta Pertiwi yang adalah pengurus dalam badan hukum tersebut maka berdasarkan Pasal 1655 KUHPerdata menetapkan kewenangan pengurus badan hukum sebagai berikut¹⁸⁹:

”Para pengurus badan hukum, bila tidak ditentukan lain akta pendiriannya, dalam surat perjanjian atau dalam reglemen, berkuasa untuk bertindak demi dan atas nama badan hukum itu kepada pihak ketiga atau sebaliknya dan untuk bertindak dalam sidang pengadilan, baik sebagai penggugat maupun tergugat.”

Berdasarkan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dalam Pasal 98 ayat (1) diatur bahwa¹⁹⁰ ”Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.”

¹⁸⁹ kitab *Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet 37, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Ps. 1655.

Maka berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya maka dengan kedudukannya sebagai Direktur Utama maka Tergugat II adalah Pihak yang dapat ditarik sebagai Tergugat.

4.6.2. Pertimbangan Hakim Terkait Ketiadaan Informasi dan Adanya Cacat Tersembunyi Pada Objek Jual Beli Apartemen Mangga Dua Court.

Dalam Pertimbangannya Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa sejak awal objek sengketa berupa satuan rumah susun yang dikenal dengan dengan Apartemen Mangga Dua Court berdasarkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang merupakan milik bersama Para Penggugat tersebut, berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan SHMSRS yang berakhir pada tanggal 19-07-2008, berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) No 1/Mangga Dua Selatan atas nama PEMDA DKI Jakarta, bahwa informasi status tanah HGB diatas Hak Pengelolaan itu tidak pernah disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II (selaku penjual) kepada Para Penggugat (pembeli) baik pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan dokumen pertama adanya hubungan kontraktual antara pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, hingga pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Negara yang berwenang mengesahkan transaksi jual beli tersebut.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (*sipenjual*) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (*si pembeli*) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut¹⁹⁰. Dalam jual beli diatur mengenai kewajiban

¹⁹⁰ Indonesia, *undang-undang tentang Perseroan Terbatas*, No. 40 Tahun 2007, LN. No. 106. TLN No. 4756.

Penjual yang diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdata. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua¹⁹²:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

Kewajiban menjamin atau menanggung (*vrijwaring*). Kewajiban kedua dari penjual ialah menjamin barang yang dijualnya. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdata: Penjual harus menanggung/menjamin barang yang dijual dalam keadaan :

- a. Tenteram dan damai (*rustig en vreedzaam*) dalam kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa ganggu gugat dari siapapun juga.
- b. Menjamin, bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat nyata.

Kalau kedua hal tersebut tidak ditanggung/dijamin penjual: pembeli dapat meminta pembatalan. Oleh karena itu, adanya gangguan (*stornis*) dan cacat atas barang yang dibeli, berakibat sebagai alasan dan alat:

- a. Untuk melakukan aksi/tuntutan pembatalan atas dasar salah sangka/*dwaling*.
- b. Atau merupakan aksi untuk menuntut wanprestasi, atas dasar tidak melaksanakan prestasi menurut "*sepatusnya*".

Kedua bentuk jaminan tersebut sama-sama merupakan alasan menuntut ganti rugi dan pembatalan persetujuan jual beli.

¹⁹¹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet 28, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1996), Ps. 1457.

¹⁹² Yahya Harahap., *op.,cit.*, hal 190

Dalam kasus ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana sahnya jual beli harus ada persetujuan antara penjual dan pembeli sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara bahwa ternyata dari perjanjian jual beli antara Para Tergugat (penjual) dan Para Penggugat (pembeli) ditemukan adanya cacat tersembunyi berkaitan dengan tidak diberitahukannya keadaan objek jual beli (objek sengketa) berupa Apartemen Mangga Dua Court yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan milik PEMDA DKI Jakarta, yang mengakibatkan pembebanan kepada Para Penggugat (pembeli) atas biaya rekomendasi perpanjangan HGB atas tanah tersebut, dengan demikian menurut Majelis Hakim perbuatan tersebut termasuk kedalam perbuatan penipuan, sehingga dapat dijadikan alasan menuntut ganti rugi dan pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara. Namun dalam kasus ini Para Penggugat tidak mengajukan tuntutan pembatalan ganti rugi, dan Majelis Hakim dalam pertimbangannya untuk kerugian yang nyata akibat tidak diberitahukannya keadaan objek sengketa yang menimbulkan adanya biaya untuk membayar uang pemasukan (rekomendasi) kepada PEMDA DKI membebankan biaya tersebut kepada Pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.

Dalam perkembangannya mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak tidak hanya berdasarkan pada adanya asas konsensualitas saja, tetapi perlu juga diperhatikan hal berikut ini:

- a. Adanya itikad baik sebelum hubungan hukum perjanjian / kata sepakat tercapai (*pra contractuele verhouding*) dan sebagai akibat dari pandangan tersebut setiap orang wajib mempunyai ketelitian atau keseksamaan dalam pembuatan kontrak dan martabat atau kemuliaan hukum dalam kontrak (*contractule rechtwaardigheid*).
- b. Setiap orang memperhatikan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian pada waktu mengadakan kata sepakat.

- c. Pada waktu mengadakan perjanjian harus ada *maatschappelijke zorgvuldigheid* atau kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hukum masyarakat.¹⁹³

Oleh karenanya, asas konsensualitas yang dianut KUHPerdota untuk memberikan pengertian suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja. Adanya kata sepakat ini sah apabila kata sepakat yang diberikan tidak berdasarkan atas¹⁹⁴:

1. Kekhilafan (*dwaling*);
2. paksaan (*dwang*);
3. Penipuan (*bedrog*).

Dalam hal adanya penipuan terhadap status objek sengketa dengan tidak diberitahukannya mengenai status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II (penjual) kepada Para Penggugat (pembeli), penulis setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, benar telah terjadi penipuan mengenai status tanah dari objek sengketa, maka dengan adanya unsur penipuan dalam perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual terhadap Para Penggugat sebagai pembeli, telah menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu unsur dari perjanjian yaitu kata sepakat, dimana kata sepakat yang diberikan dalam sebuah perjanjian harus diberikan tidak berdasarkan atas kekhilafan, paksaan, dan penipuan.

Dengan tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif dari perjanjian yaitu kata sepakat maka perjanjian tersebut dapat menyebabkan pembatalan jual beli yang dilakukan antara Tegugat I dan Tergugat II (penjual) dan Para Penggugat (pembeli), namun dalam tuntutananya sebagaimana telah dijabarkan sebelumnya Para Penggugat tidak melakukan tuntutan pembatalan jual beli.

¹⁹³ Z. Asikin Kusumah Atmadja, "Mengisi Kemerdekaan Melalui Pembangunan Hukum," (Jurnal Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 17 Juni 1988).

¹⁹⁴ ewi Tenty Septi Artiany, *op.,cit.*, hal. 31

Dalam Kasus ini Para Tergugat I dan Tergugat II, telah mengabaikan itikad baik yang seharusnya ada sebelum hubungan hukum perjanjian /kata sepakat tercapai, dengan memanfaatkan ketidaktahuan para calon pembeli (Para Penggugat) mengenai status objek perjanjian (objek sengketa) yaitu status tanah yang sesungguhnya dari objek sengketa yang berstatus tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Milik PEMDA DKI Jakarta. Dan Hal tersebut baru diketahui oleh Para Penggugat setelah kurun waktu 15 (lima belas) tahun pada saat akan melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan obyek sengketa berupa Apartemen Mangga Dua Court.

Mengenai Pertimbangan Hakim bahwa penipuan tersebut akibat adanya cacat tersembunyi berkaitan dengan tidak diberitahukannya keadaan objek jual beli (objek sengketa) berupa Apartemen Mangga Dua Court yang berdiri diatas diatas Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan milik PEMDA DKI, penulis berpendapat bahwa penipuan tersebut bukan berupa cacat tersembunyi, tetapi penipuan status tanah dari objek sengketa, karena adanya informasi yang tidak disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II (penjual) kepada Para Penggugat (pembeli) mengenai status tanah yang sesungguhnya, karena yang di maksud dengan cacat tersembunyi berdasarkan ketentuan Pasal 1504 KUHPerdara, yaitu adanya kewajiban penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijual, adapun yang dimaksud dengan cacat tersembunyi adalah cacat itu mesti cacat yang *"sungguh-sungguh"* bersifat sedemikian rupa, yang menyebabkan barang itu *"tidak dapat dipergunakan"* dengan sempurna, sesuai dengan keperluan yang semestinya dihayati oleh benda itu sendiri. Atau cacat itu mengakibatkan *"berkurangnya manfaat"* benda tersebut dari tujuan pemakaian semestinya. Mengenai masalah, apakah penjual mengetahui atau tidak akan adanya cacat tersebut pada waktu persetujuan jual beli dilakukan; tidak menjadi persoalan (Pasal 1506 KUHPerdara). Baik dia mengetahui atau tidak, penjual harus menjamin atas segala cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya. Tuntutan atau aksi terhadap semua cacat tersembunyi, pembeli dapat memajukan tuntutan atau aksi pembatalan jual beli;

dengan ketentuan asal tuntutan dimajukan dalam waktu singkat, dengan perincian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1508 KUHPerdota¹⁹⁵

Maka berdasarkan ketentuan cacat tersembunyi yang dimaksud dalam Pasal 1504 KUHPerdota, penulis tidak menemukannya adanya cacat tersembunyi dalam status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan pada objek sengketa, karena dengan status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan pada objek sengketa, tidak menyebabkan tanah tersebut tidak dapat dipergunakan atau berkurang manfaatnya, karena keberadaan status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan memang diatur dalam Undang-Undang No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS) berdasarkan UURS Pasal 7 ayat (2) diatur bahwa:

“Penyelenggara Pembangunan yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status tanah hak guna bangunan diatas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.”

Dalam kasus ini Tergugat I dan Tergugat II (penjual) telah menyelesaikan status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan sebelum menjual satuan rumah susun (objek sengketa) berupa Apartemen Mangga Dua Court, yang dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2787, No 2788, No 2791, dan No 2792 atas sebidang yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar- Jakarta yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Bukti T1-3 sampai T1-6), yang merupakan bukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual setelah menyelesaikan status tanah objek sengketa tersebut.

¹⁹⁵ *Ibid.*, hal. 198.

4.6.3. Pertimbangan Hakim Terkait Pertelaan dan Penyerahan Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama Yang Tidak Diserahkan Oleh Tergugat I Kepada Para Penggugat.

Dalam Pertimbangan Hakim mengenai tuntutan Para Penggugat untuk diserahkannya pertelaan dan penyerahan pengelolaan terhadap bagian bersama dan benda bersama termasuk tanah bersama oleh Tergugat I selaku penyelenggara Pembangunan (Pengembang) Apartemen Mangga Dua Court kepada Perhimpunan Penghuni (Para Penggugat) , dalam pertimbangannya Majelis Hakim hanya berpegang pada bukti Surat Penyerahan Apartemen Mangga Dua Court tertanggal 14 September 1995 dari Tergugat I kepada Para Penggugat, yang ditolak oleh Para Penggugat. Dalam hal ini Hakim tidak menggali apa yang menjadi alasan atau dasar penolakan penyerahan tersebut.

Menurut Pasal 31 PP No 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun berbunyi:
 Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dan berdasarkan Pasal 39 ayat (1) diatur sebagai berikut:

”Penyelenggara Pembangunan wajib memisahkan rumah atas satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, kriteria dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 30, Pasal 31, Pasal 39 ayat (1) PP No 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 9 ayat (2) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun maka sangatlah penting diberikannya **PERTELAAN** untuk memisahkan batas-batas mana yang merupakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk dipergunakan sesuai dengan

Universitas Indonesia

peruntukannya serta dapat menunjukkan dengan jelas mana yang menjadi milik pribadi. Dalam Hal ini Tergugat I tidak memenuhi kewajiban untuk memberikan pertelaan dan penyerahan pengelolaan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang. Dalam praktek hal ini sering terjadi terutama di dalam satuan Rumah Susun Non Hunian yang diperuntukkan untuk tempat-tempat berniaga (berdagang) dimana para pengelolanya adalah tidak lain dari Pengembang Rumah Susun itu sendiri, para penghuni tidak pernah mengetahui mana yang menjadi benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama karena semua di kelola oleh Badan Pengelola yang sebenarnya adalah pengembang itu sendiri, sehingga pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dijadikan bahan komersialisasi badan pengelola yang memberikan penghasilan yang cukup besar, sedangkan penghuni terus-menerus dibebani biaya pengelolaan yang makin hari makin tinggi. Berdasarkan pengalaman sebagai Pemilik SRS Non Hunian, penulis berpendapat bahwa Para Penggugat menolak penyerahan pengelolaan apartemen biasanya terjadi akibat tidak adanya transparansi dari pihak penyelenggara pembangunan (Pengembang) mengenai pertelaan yang memuat mengenai bagian bersama, benda Bersama, dan tanah bersama.

4.6.4. Pertimbangan Hakim Terkait Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat I, Tergugat II, Dan Tergugat III.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahwa kewajiban untuk memberitahukan kepada Para Penggugat atas keberadaan Hak Guna Bangunan objek sengketa di atas tanah Hak Pengelolaan PEMDA DKI Jakarta berada pada Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Penjual, dan dalam pertimbangannya Majelis Hakim juga memutuskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian.

Terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian¹⁹⁶. Namun dalam perkembangannya perbuatan melawan hukum telah mengalami perluasan arti. Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas tersebut, yaitu¹⁹⁷:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, Yurisprudensi memberi hak subyektif sebagai berikut:
 1. Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 2. Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnyaSuatu Pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban Hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan, dan pengrusakan).
- c. Bertentangan dengan Kaedah Kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada didalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama.

¹⁹⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 37, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006) Ps. 1365.

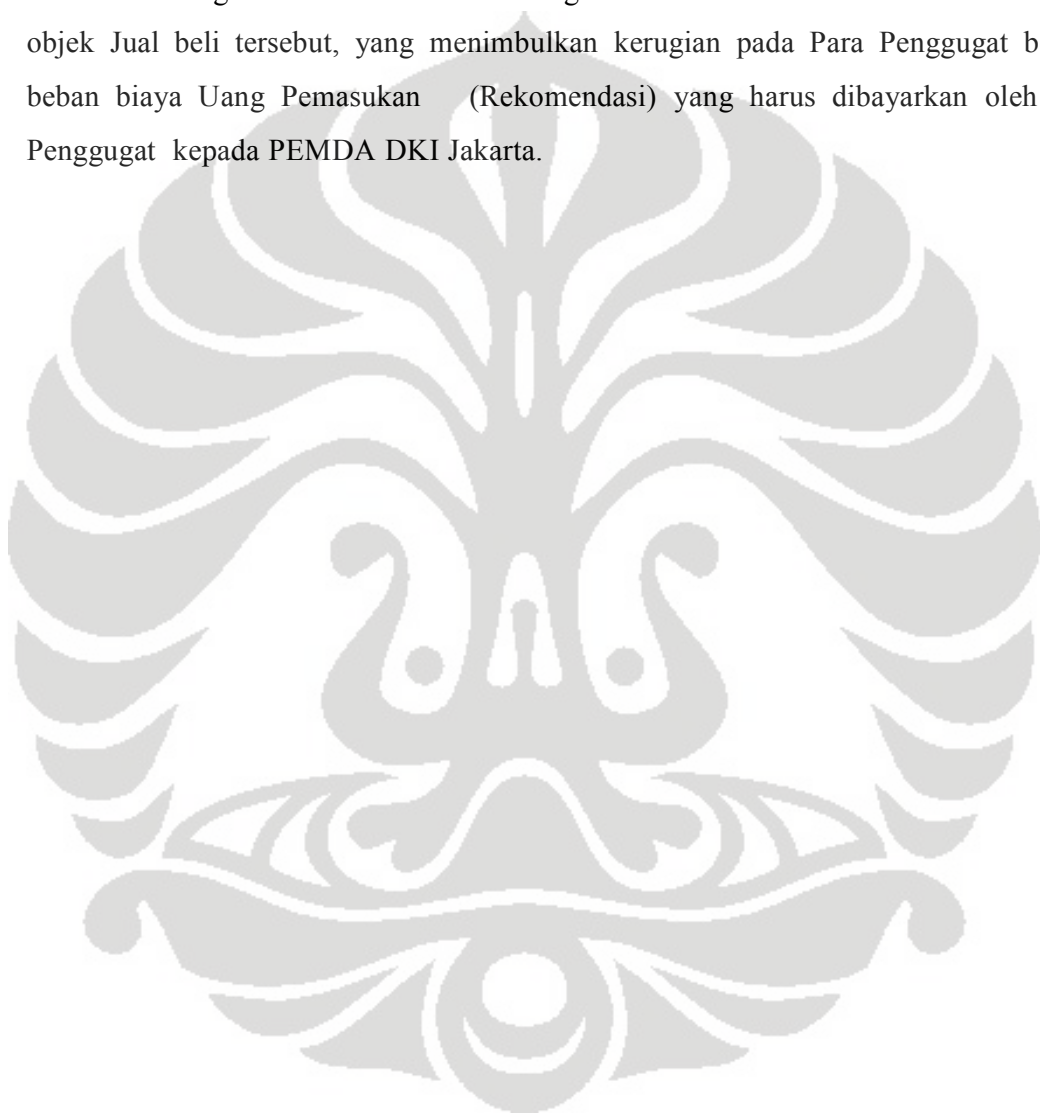
¹⁹⁷ *Ibid.*, hal. 39.

Dalam kasus ini perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual, yang mewajibkan untuk memberikan informasi yang sebenarnya mengenai status tanah dari objek sengketa berupa Apartemen Mangga Dua Court sebelum objek sengketa yang merupakan objek jual beli, sebelum objek jual beli tersebut dijual kepada Para Penggugat sebagai pembeli, yang dalam perluasan arti perbuatan melawan hukum, kewajiban hukum tersebut diartikan sebagai kewajiban berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, termasuk dalam arti ini adalah perbuatan penipuan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tergugat III telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian.

Adanya Praktek Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun oleh SK 11/1994 dilatar belakangi adanya masalah-masalah kompleks dalam Jual Beli SRS dengan sistem Perikatan Jual Beli Pendahuluan (*Preliminary Purchase*) dengan tujuan untuk melindungi kedua belah pihak yang mengadakan pengikatan tersebut. Dalam Kasus ini Penjualan Apartemen Mangga Dua Court dilakukan dengan ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang kemudian dikukuhkan dihadapan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dinamakan Akta Jual Beli. Selaku Pejabat Negara sudah seharusnya Tergugat III meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah tersebut serta dapat menginformasikan kepada calon pembeli apartemen sebelum sampai pada tahap pembuatan Akta Jual Beli. Dengan kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang adalah Pejabat Publik berkewajiban untuk membela kepentingan tidak hanya Para Tergugat akan tetapi juga membela kepentingan Para penggugat agar jual beli berjalan sesuai dengan

asas-asas hukum jual beli yang berlaku. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III, terkait dengan kelalaiannya dalam meneliti mengenai status tanah dari Objek Jual beli (Apartemen Mangga Dua Court) hingga mengakibatkan adanya penipuan berupa tidak disampaikannya informasi yang sebenarnya dari status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan milik PEMDA DKI Jakarta dalam objek Jual beli tersebut, yang menimbulkan kerugian pada Para Penggugat berupa beban biaya Uang Pemasukan (Rekomendasi) yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat kepada PEMDA DKI Jakarta.



BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari uraian yang terkait mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai hubungan kontraktual antara pengembang dan pembeli satuan rumah susun dalam Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa:

1. Menurut sistem hukum perjanjian yang berlandaskan pada KUHPerdara, khususnya buku III, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas satuan rumah susun merupakan perjanjian tidak bernama atau perjanjian umum adalah perjanjian yang terjadi dalam praktek dan tidak diatur dalam perundang-undangan, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan dokumen pertama yang membuktikan adanya hubungan hukum atau hubungan kontraktual antara penyelenggara pembangunan (pengembang) dan pembeli satuan rumah susun, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual satuan rumah susun dan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli membeli satuan rumah susun kepada pengembang dengan kewajiban membayar harga jual satuan rumah susun dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*) dan sisanya bisa diselesaikan melalui angsuran maupun dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Menurut Dr. Maria S.W. Sumardjono, Pengikatan Perjanjian Jual Beli, walaupun obyeknya berupa Satuan Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam perencanaan, dapat dibenarkan oleh karena pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual

Universitas Indonesia

beli yang bersifat riil dan tunai. Menurut Beliau lembaga ini telah dikenal dalam hukum adat dengan nama perjanjian dengan uang pengikat yang sifatnya konsensual (dikutip oleh beliau dari pendapat Ter Haar dalam Buku Azas-azas dan Susunan Hukum Adat).

2. Pada umumnya, pemasaran rumah atau satuan rumah susun menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan pengembang/pengusaha kepada konsumennya. Begitu tendensiusnya pemasaran tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB) dengan pengembang. Dalam kasus Apartemen Mangga Dua Court berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim telah terjadi penipuan atas status tanah objek jual beli antara penyelenggara pembangunan (pengembang) sebagai penjual, dalam kasus ini sebagai Tergugat I dan Tergugat II dan pembeli satuan rumah susun sebagai Para Penggugat, penipuan terjadi sebagai akibat tidak disampaikannya informasi mengenai status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) oleh Tergugat I dan Tergugat II (penjual) kepada Para Penggugat (pembeli). Dengan adanya penipuan mengenai status tanah tersebut, mengakibatkan beban biaya perpanjangan atas HGB diatas HPL menjadi tanggungan para penghuni Apartemen Mangga Dua Court (Para Penggugat).

5.2. Saran

Sebagaimana pembahasan pada bab-bab terdahulu, maka penulis mencoba mengemukakan beberapa saran yang kiranya akan bermanfaat sebagai upaya mengatasi permasalahan pada Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang pada prakteknya dilakukan dengan sistem perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut:

1. Seharusnya Pemerintah dalam hal ini Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman terus menerus mensosialisasikan bahwa *condominium* atau apartemen atau flat dengan sistem Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah lembaga baru yang pengaturan dan fungsinya berbeda dengan perumahan pada umumnya, hingga diperlukan sosialisasi agar pembeli tahu yang sebenarnya mengenai pengaturan dan fungsi serta undang-undang yang mengatur mengenai satuan rumah susun, sehingga jauh sebelum dilakukannya menandatangani Perjanjian Jual Beli Pendahuluan yang pada prakteknya diimplementasikan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan dokumen pertama adanya hubungan kontraktual (hubungan hukum) antara penyelenggara pembangunan (Pengembang) dan pembeli satuan rumah susun, pembeli sudah mengetahui mengenai mengenai pengaturan, fungsi, hak dan kewajiban, serta perlindungan dan kepastian hukum yang diperolehnya atas satuan rumah susun yang kelak dimilikinya.
2. Pihak Developer seharusnya membuat selebaran berisi pemberitahuan kepada pembeli atau konsumen bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan jual beli yang bersifat riil dan tunai. PPJB merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.
3. Meskipun telah ada pengaturan dan pengawasan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituang dalam bentuk Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, namun produk hukum ini tidak dilakukan secara konsisten oleh para pihak terutama penyelenggara pembangunan (pengembang), hingga keberadaannya masih menyisakan pertanyaan apakah pedoman ini berfungsi sebagai hukum yang memaksa karena tidak terdapat sanksi terhadap adanya pelanggaran yang dilakukan oleh para pihak, oleh

karena itu selama masih terjadinya pelanggaran atas hak-hak pembeli yang tidak terlindungi, sudah seharusnya ada mekanisme kontrol dari pedoman ini misalnya adanya kewajiban mendaftarkan perikatan jual beli satuan rumah susun ke instansi berwenang, seperti halnya anggaran suatu Perseroan Terbatas, apabila dibuat tidak sesuai dengan pedoman/kebijakan yang digariskan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, tidak akan mendapatkan pengesahan.



DAFTAR REFERENSI

A. PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, No. 5 Tahun 1960. LN No 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN NO 3372.

Indonesia, *Undang-undang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 tahun 1999, LN No. 42. TLN. No. 3821.

Indonesia, *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007, LN No. 106 Tahun 2007. TLN No. 4756.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 30 Jakarta: PT. Prandya Paramita, 2007.

Presiden, *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3821.

Presiden, *Peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmen No. 11/KPTS/1994.

B. BUKU, MAKALAH, ARTIKEL DAN SKRIPSI

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1 Jakarta:Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Andasasmita, Komar. *Hukum Apartemen- Rumah Susun*, cet. 2, Jawa Barat: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa barat, 1986.

Artiany, Dewi Tenty Septi. *Realibilitas Perjanjian Baku*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007

Atmadja Z. Asikin Kusumah. "Mengisi Kemerdekaan Melalui Pembangunan Hukum," Jurnal Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta 1997

Badan Pertanahan Nasional , “*Kebijaksanaan Pertanahan dalam Pembangunan Rumah Susun*”, 1989, hal 58-60. dalam Arie. S Hutagalung, *op. cit.*, hal. 10.

Badruzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Penerbit Alumni,1996

Budiono,Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet 2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

Budiono, Herliene. *Kumpulan Tulisan Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, Bandung: PT. Alumni, 1986.

Harahap, M. Yahya.*Hukum Acara PerdataTentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,Pembuktian,Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 1999

Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*, Ed. Revisi, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.

Hutagalung, Arie S. “ *Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer/Property Owner* “, Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, FH-UI.

Hutagalung Arie S. “Sistem Condominium di Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/Property Owner”, dalam *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,1999.

Hutagalung, Arie S. “Implikasi Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Terhadap Developer dan Konsumen,” (Suatu Telaahan Secara Yuridis Praktis Terhadap SK Menpera Tertanggal 17 Nopember 1994 No. 11/KPTS/1994)” dalam *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Suatu Kumpulan Karangan), Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,1999, hal. 193.

Hutagalung, Arie S. “*Seputar Rumah Susun, Satuan Rumah Susun dan Permasalahannya*” dalam *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam kegiatan Ekonomi* (Suatu Kumpulan Karangan), Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,1999.

Makalah yang berisi informasi tentang “ *Kasus Apartemen Mangga Dua Court*” yang dikeluarkan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2003.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Prints, Darwan. *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Satrio, J. *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: PT. Alumni, 1999.

Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, cet.2, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2003.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Siregar, Mira Yonita Aryanti. “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Oseania Kondominium Resor*”. (Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Depok, 2008.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, cet 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*,ed.1, Jakarta: RajaGrafindo, 2006.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 32, Jakarta: PT. Intermasa, 2005

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, cet., 10, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995

Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, cet.5, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008

Sutantio, RetnoWulan dan Iskardar Oeripkartawinata.*Hukum Acara Perdata Dalam Praktek Dan Teori*, Bandung: Mandar Maju, 2005.

Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis Arbitrase VS. Pengadilan Persoalan Kompetensi (Absolut) Yang Tidak Pernah Selesai*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Jakarta:PT. RajaGrafindoPersada, 2003.

