



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan  
Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen  
Dukuh Golf (PT. Megacity Development))**

**SKRIPSI**

**Seto Darminto**

**0806343185**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan  
Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen  
Dukuh Golf (PT. Megacity Development))**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Hukum**

**Seto Darminto**

**0806343185**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA  
ANGGOTA MASYARAKAT  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

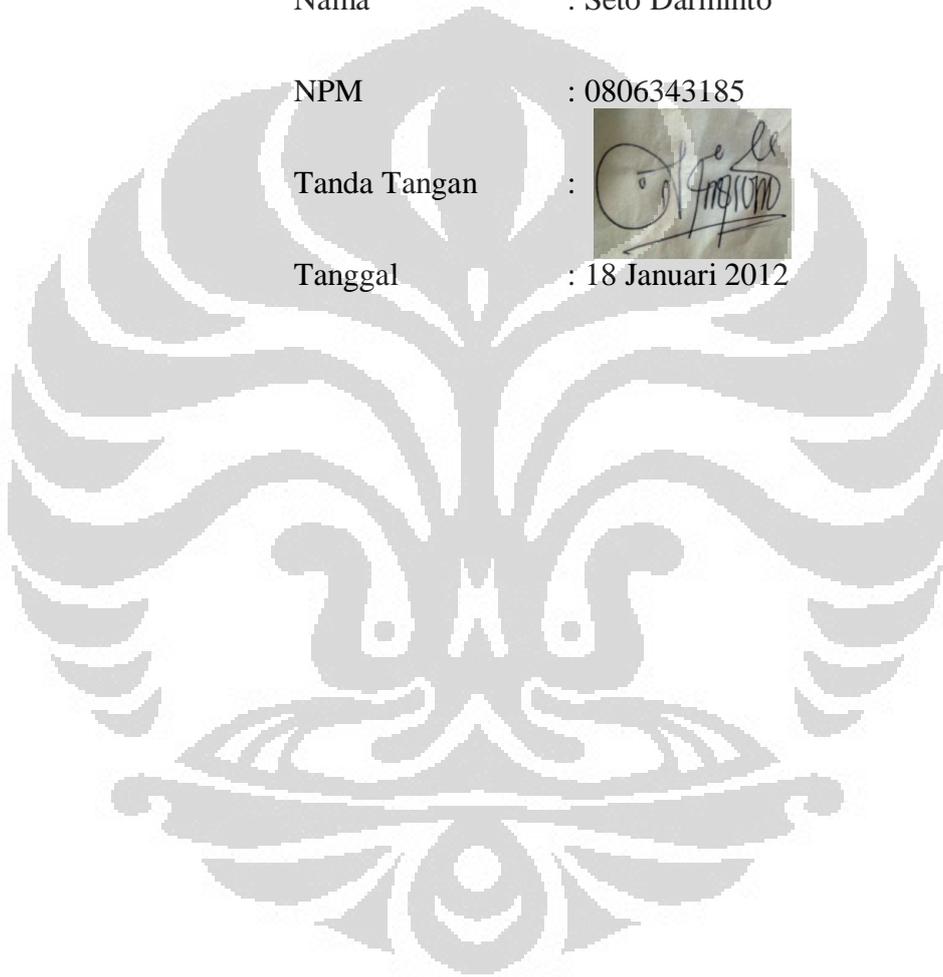
Nama : Seto Darminto

NPM : 0806343185

Tanda Tangan :



Tanggal : 18 Januari 2012



## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Seto Darminto

NPM : 0806343185

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity Development))

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan Diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

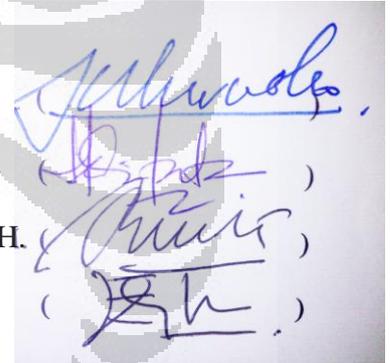
### DEWAN PENGUJI

Pembimbing 1 : Suharnoko, S.H., MLI.

Pembimbing 2 : Hendriani Parwitasari S.H., Mkn.

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

Penguji : Endah Hartati S.H., M.H.



Handwritten signatures of the examiners in blue ink, corresponding to the names listed in the text.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya, dan atas berkah serta rahmat-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: PT. Megacity Development)”. Penulisan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat akhir guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis juga menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Akan tetapi berkat bantuan dan doa dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Oleh karena itu dalam kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada para pihak yang membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini:

1. Orang tua Penulis (Bapak Sudiarto dan Ibu Siti Hana) serta kakak dan Adik Penulis (Eka Darmayanti S.H. dan Dewi Darmawati) yang telah memberikan dukungan moril serta doanya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Bapak Suharnoko S.H., MLI, selaku Pembimbing I, yang telah bersedia menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing Penulis dalam penulisan skripsi ini;
3. Mbak Hendriani Parwitasari S.H., M.Kn, Selalu Pembimbing II yang juga telah sabar membimbing Penulis serta selalu memberikan motivasi kepada Penulis untuk menyelesaikan tulisan ini;
4. Sahabat-sahabat terbaik Penulis, Dhanu Elga Nasti Dhiraja, Achmad Fadhil Arsandy, Widia Dwita Utami, Annisa Fadilla Kartadimadja, Dea Claudia, Rantie Septianti, Sita Putri Anandhani, Paramita Istiningdiah Kusumawardani, dan Anya Yohana Aritonang. *It's a pleasure for having you all guys. There's nothing I can say, but THANK YOU for every single day for this 3,5 years. You are my FAMILY ☺ ☺ ☺*;

5. Sahabat Penulis di SMA Negeri 47 Jakarta, Galuh Rahmi Badariah, Annisa Damayanti, Ira Humaira, Valdila Archie Gayatri, Dwi Andista, Yudistira Dwi Nugraha, M. Ikhsan Asyifa, Samsul Rizal, Fikri Akhmad Badrian dan Martha Christy Damanik, terima kasih telah menjadi sahabat terbaik hingga sekarang;
6. Ibu Melanie Lim yang sangat membantu Penulis dalam mendapatkan data untuk menunjang penulisan skripsi ini;
7. Devina Sagita Ratnaningtyas dan Anandito Utomo, terima kasih telah menjadi teman seperjuangan dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Satu hal yang perlu kita ingat “kesuksesan berawal dari kesulitan”. Semua kesulitan ini nantinya akan menjadi kenangan indah yang tidak akan dilupakan. Terima kasih untuk waktu-waktu yang berharga selama ini ☺;
8. Femalia Indrainy Kusumowidagdo, terima kasih atas segala dukungannya dan kesempatan yang diberikan. *Thanks for your notes in my notebook* (seto ayo kerjain skripsiiii☺ biar lulus dapet A dan kerja ditempat yang diinginkan). Terima kasih atas bantuannya selama ini ☺ ☺ ;
9. Wuri Prastititi Rahajeng, Nurul Kartika, Zefanya Ruth, *I don't know what I have to say. I just can say, thanks for being my best friends from the beginning until now. So thank you guys.*
10. Deane Nurmawanti, Andri Rizki Putra, dan Beatrice Eka Putri, terima kasih atas dukungan dan motivasi yang telah diberikan kepada Penulis. Kalian adalah salah satu orang-orang hebat yang penulis temui di kampus ini. Terima kasih telah memberikan pelajaran yang berharga untuk dapat menghargai hidup ini.
11. Siti Kemala Nuraida dan Tantia Rahmadhina, terima kasih telah memberikan masa-masa indah selama semester awal di kampus ini. *Life is fun!!* Hehe ☺;
12. Gaby Nurmatami dan Farah Devi, teman satu pembimbing, terima kasih telah sama-sama berjuang untuk mendapat gelar Sarjana Hukum;

13. Gina Natasha, Anissa Tri Nuruliza, Namira Assagaf, Chentini Prameswari, dan Margaretha Quina, terima kasih selalu memberikan motivasi kepada penulis;
14. Teman-teman Badan Pengurus Harian Koperasi Mahasiswa FHUI periode 2011, Meidiana Adhika, Widia Dwita Utami, Ria Astuti A, Paramita Istiningdiah K, Maria Jayanti G, Elizabeth Taruli L, Ichsan Montang, Ananto Abdurrahman, Radius Affiando, Maryam Az-Zahra, Aregina Pernong dan Ilham Kannedy, terima kasih atas kesempatannya kepada Penulis untuk dapat belajar menjadi seorang pemimpin. Terima kasih atas segala kerjasamanya. Ini merupakan salah satu pengalaman yang paling berharga bagi penulis yang tidak dapat dilupakan;
15. Teman-teman Departemen Pengembangan Karir BEM FHUI 2009, Mbak Adhiningtyas Sahasrakirana Djatmiko (Sasa), Mbak Riani Atika Nanda L (Botik), Bang Yizreel Asih Alexander S (Alex), Bang Bagus Satrio Lestanto, Bang Adhika P S W (Bobob), Bang Fahrurozi Muhammad (Oji), Bang Septian Fauzi (Ozi), Bang Ilman Hadi, Mba Lady Tiara R, Rantie Septianti, Achmad Fadhil A, Dea Claudia, Sita Putri Anandhani, M. Reza Rizky, Deane Nurmawanti, Aurora Meliala, Naftalia Siregar dan Romarita Oktaviyanti, terima kasih telah menjadikan penulis bukan hanya sebagai rekan kerja tetapi sebagai keluarga. Selama penulis tergabung dalam Departemen Pengembangan Karir ini Penulis telah banyak belajar. *You are great person!* Terima kasih ☺;
16. Teman-teman *Opera van Justicia*, Kak Tiur Henny Monica, Fendi Sanjaya, Maria Yudhitia, Mbak Ayu Susanti, Mbak Sarah CP, Sandra Angela JEB, Kristian Takasdo, Meidiana Adhika, Bang Try Indriadi, Andri Rizki Putra, Maria Jayanti, Maryam Az-Zahra, Kristen Natalia, Anindita Sasidwikirana Djatmiko, Marisa Uliana dan Advento S, terima kasih telah mengajarkan bagaimana berkompetisi secara sehat dan mengajarkan bahwa hasil terbaik butuh usaha dan doa. *However, we're still the champion in my heart;*

17. Teman-teman *Delivery Order*, Devina Sagita R, Bang M. Audrian, Bang Ibnu Danisworo, dan Belinda Alvia Edison. Terima kasih telah membantu Penulis untuk mendapatkan kepercayaan diri.
18. Bonifacio Baskoro Praherso dan Sunny Wibisana Bramantya, terima kasih untuk segala *support* yang diberikan. *Thanks for being a good listener*;
19. Teman-teman PK I, terima kasih telah sama-sama berjuang. Semoga kita semua bisa sukses nantinya. *We're the best !! ☺*; dan
20. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan mohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan. Penulisan ini tentunya tidak terlepas dari segala kekurangan baik dari segi materi maupun segi penulisan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membaca dan yang membutuhkan.

Jakarta, 10 Januari 2012

Penulis



(Seto Darminto)

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

---

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

Nama : Seto Darminto  
NPM : 0806343185  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

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

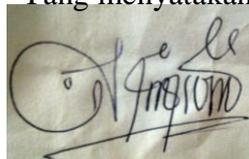
Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara  
*Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity  
Development))

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan 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: 18 Januari 2012

Yang menyatakan



(Seto Darminto)

## ABSTRAK

Nama : Seto Darminto  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity Development))

Pemasaran Apartemen Dukuh Golf dilakukan dengan cara *pre-project selling*, dimana penjualan dilakukan ketika bangunan belum jadi dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi, pembangunan apartemen ini dihentikan dengan alasan terjadinya krisis ekonomi. Skripsi ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun (sarusun) secara *pre-project selling* dengan studi kasus Apartemen Dukuh Golf. Hal-hal yang menjadi pokok permasalahan adalah pengaturan penjualan sarusun secara *pre-project selling* dalam undang-undang (UU); perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB Apartemen Dukuh Golf; dan upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli untuk mendapatkan uangnya kembali jika *developer* gagal menyerahkan sarusun. Penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif dengan sumber data sekunder dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan secara *pre-project selling* diperbolehkan dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Pasal 42 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan tetap mengacu pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Sarusun. PPJB Apartemen Dukuh Golf tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli. Hal ini diindikasikan dengan disimpanginya ketentuan Kepmenpera No.11/KPTS/1994 serta dikesampingkannya Pasal 1266 KUHPerduta. Selain itu *developer* menganggap gagalnya pembangunan tersebut dikarenakan alasan *force majeure* dan risiko berada pada pembeli sesuai dengan Pasal 1460 KUHPerduta, padahal menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 pasal tersebut dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Dengan dikeluarkannya Putusan No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst yang dikuatkan dengan Putusan No. 853 K/Pdt.Sus/2010 menyatakan bahwa PT. Megacity development pailit, maka upaya hukum kepailitan dapat menjadi sarana bagi para kreditur untuk menagih piutang yang dimilikinya.

Kata Kunci: PPJB, Satuan Rumah Susun, Dukuh Golf, Kepailitan, *Pre-Project Selling*

## ABSTRACT

Name : Seto Darminto  
Study Program : Law  
Title : Legal Protection for Buyers in the Sale of Condominium Units by Pre-Project Selling (Case Study: Dukuh Golf Apartment (PT. Megacity Development))

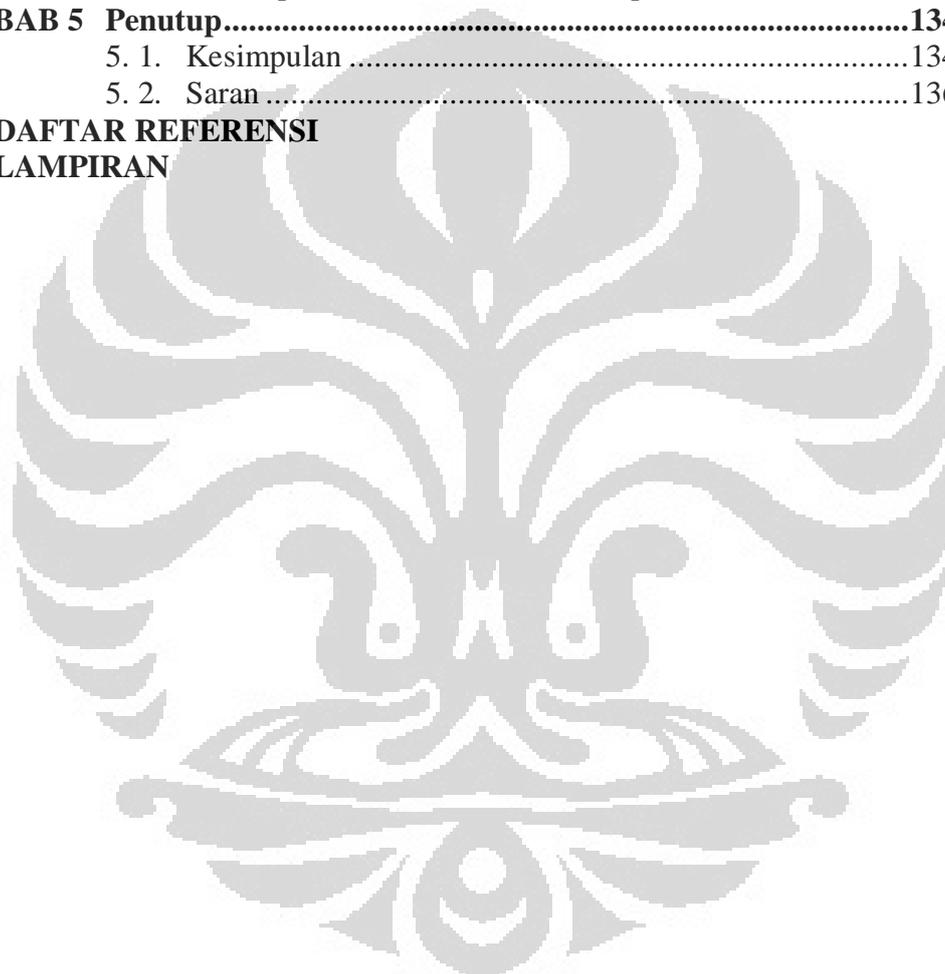
The Dukuh Golf Apartment has been marketed by pre-project selling, while the sale was made when the building has not been completed, by signing the Preliminary Sale of Property Agreement. But, the construction of the apartment was terminated because of economic crisis. This thesis discusses about the legal protection for condominium unit buyers by pre- project selling with case study of Dukuh Golf Apartment. The main issues of this thesis are the regulation of condominium units sales in pre-project selling by the law; legal protection for buyers in Dukuh Golf Preliminary Sale of Property Agreement; and the remedies which may be done by the buyers to get their money back if the developer fails to deliver the condominium units. This research is the juridical-normative research with secondary data sources and analyzed qualitatively. The results showed that pre-project selling is allowed under Article 42 Law No. 1 Year 2011 regarding The Housing and Residential Area jo. Law No. 20 Year 2011 regarding Condominium while referring to Decree of Minister of People Residence No. 11/KPTS/1994 regarding the Guidance of Preliminary Binding of Sale and Purchase of Condominium. Dukuh Golf Apartment Preliminary Sale of Property Agreement does not provide strong legal protection for the buyer. The indicator is the seller set aside the provisions and exclusions of Decree of Minister of People Residence No. 11/KPTS/1994 and Article 1266 Indonesian Civil Code. In addition, the developer considers the failure of development is due to reasons of force majeure and the risk is burdened on the buyer in accordance with Article 1460 Indonesian Civil Code, whereas according to the Supreme Court Circular Letter No. 3 Year 1963 declaring that article is no longer valid. With the issuance of Decision No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst reinforced by Decision No.853K/Pdt.Sus/2010 that PT. Megacity Development is declared bankrupt, the bankruptcy remedy can be a means for creditors to collect its receivables.

Key Words: Preliminary Sale of Property Agreement, Condominium Unit, Bankruptcy, Pre-Project Selling

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	viii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
<b>BAB 1 Pendahuluan .....</b>	<b>1</b>
1. 1. Latar Belakang .....	1
1. 2. Pokok Permasalahan .....	6
1. 3. Tujuan Penelitian .....	7
1. 3. 1. Tujuan Umum .....	7
1. 3. 2. Tujuan Khusus .....	7
1. 4. Definisi Operasional .....	7
1. 5. Metode Penelitian .....	9
1. 6. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB 2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli .....</b>	<b>12</b>
2. 1. Tinjauan terhadap Perjanjian pada Umumnya .....	12
2. 1. 1. Pengertian Perjanjian dan Pengikatan .....	12
2. 1. 2. Syarat Sah dalam Perjanjian .....	15
2. 1. 2. 1. Kesepakatan Bebas .....	16
2. 1. 2. 2. Kecakapan .....	20
2. 1. 2. 3. Hal Tertentu .....	21
2. 1. 2. 4. Sebab yang Halal .....	22
2. 1. 3. Asas-asas dalam Perjanjian .....	22
2. 1. 4. Wanprestasi dalam Perjanjian .....	27
2. 1. 5. Berakhirnya Perjanjian .....	29
2. 2. Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli .....	33
2. 2. 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	33
2. 2. 2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	35
2. 2. 2. 1. Hak dan Kewajiban Penjual .....	35
2. 2. 2. 2. Hak dan Kewajiban Pembeli .....	42
2. 2. 3. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli .....	43
<b>BAB 3 Tinjauan terhadap Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kondominium) .....</b>	<b>45</b>
3. 1. Tinjauan Umum terhadap Kondominium .....	45
3. 1. 1. Pengertian Kondominium .....	45
3. 1. 2. Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun .....	51
3. 1. 3. Pembangunan Rumah Susun .....	52
3. 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun .....	68
3. 3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Satuan Rumah Susun secara <i>Pre-Project Selling</i> .....	76
3. 3. 1. PPJB sebagai Kontrak Baku .....	76

3. 3. 2.	Perlindungan Hukum bagi Pembeli Ditinjau dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	89
<b>BAB 4</b>	<b>Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Dukuh Golf.....</b>	<b>98</b>
4. 1.	Kasus Posisi Apartemen Dukuh Golf .....	98
4. 2.	Perlindungan Hukum dan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Dukuh Golf .....	99
4.3.	Upaya Hukum Kepailitan terhadap PT. Megacity Development oleh Para Pembeli Apartemen Dukuh Golf	122
<b>BAB 5</b>	<b>Penutup.....</b>	<b>134</b>
5. 1.	Kesimpulan .....	134
5. 2.	Saran .....	136
<b>DAFTAR REFERENSI</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		



## BAB 1

### Pendahuluan

#### 1. 1. Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan permasalahan manusia di seluruh dunia, tidak saja di negara-negara yang sedang berkembang tetapi juga di negara yang sudah maju. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>2</sup> Namun demikian, masih banyak rakyat Indonesia yang belum dapat menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, yang menjadi dilema utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini adalah kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya. Realitas Penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan kegiatan pembangunan melesat begitu cepat terutama di daerah-daerah perkotaan.<sup>3</sup>

Dalam perkembangan pembangunan perumahan di Indonesia, terutama di kota besar seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terlihat kecenderungan pada pembangunan vertikal. Hal tersebut dapat dimaklumi mengingat jumlah penduduk

---

<sup>1</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet.1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 175.

<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, *Konominium dan Permasalahannya*, cet.1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 1.

<sup>3</sup> \_\_\_\_\_, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, hal. 175.

terus bertambah tetapi tanah atau lahan untuk kebutuhan perumahan tidak pernah bertambah. Apabila pembangunan kota dibiarkan berkembang secara horizontal, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di sekitar kota tersebut.<sup>4</sup>

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 kumuh.<sup>5</sup>

Pembangunan rumah susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sejak tahun 2000 berkembang secara pesat. Hal ini tentu berdampak positif karena dengan banyaknya rumah susun yang dibangun maka semakin banyak masyarakat yang dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Saat ini masyarakat dimanjakan dengan pasar rumah susun yang variatif, mulai dari yang mewah, menengah hingga yang sederhana.

Tersedianya pasar rumah susun yang variatif dan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak sangat tinggi, mendapat respon yang sangat baik dan cukup tinggi dari masyarakat, mengingat bahwa semakin sempitnya lahan di kota-kota besar untuk dijadikan rumah ataupun tempat tinggal yang menjadi kebutuhan mendasar bagi setiap manusia. Bahkan saat ini rumah susun atau apartemen sudah menjadi salah satu bagian dari gaya hidup selain menjadi kebutuhan dasar.

Secara hukum dimungkinkan bagi seseorang untuk memiliki satuan rumah susun secara pribadi. Kepemilikan atas satuan rumah susun ini dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, ataupun hibah. Untuk memiliki satuan rumah susun tersebut tidak sedikit orang yang memesan atau melakukan *indent* untuk memperoleh satuan rumah susun dengan membayar sejumlah uang pengikat, sedangkan bangunan berupa rumah susun atau apartemen belum ada secara fisik. Tentu saja cara ini memungkinkan terjadinya

---

<sup>4</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*, (Jakarta: Banyumedia Publishing, 2004), hal. 3.

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 2.

risiko yang tinggi yang mungkin dialami oleh pembeli dalam hal *developer* wanprestasi.

Untuk mengurangi terjadinya risiko tersebut, maka dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya Keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli.

Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.<sup>6</sup>

PPJB dari sisi transaksi properti merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran yang disebut dengan istilah “*Pre-Project Selling*”, yaitu cara penjualan properti yang dilakukan oleh *developer* sebelum bangunan fisik apartemen atau rumah susun selesai dibangun. Langkah ini ditempuh lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomi, yaitu bagi *developer* guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Sedangkan bagi calon pembeli agar harga jual lebih rendah atau setidaknya tidaknya dapat meringankan sebab calon pembeli telah terlebih dahulu membayar sebagian dimuka.

Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>7</sup>

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta : Buku Kompas, 2001), hal. 161.

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 1987), hal. 1

Pada saat penandatanganan PPJB, biasanya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari draft PPJB terlebih dahulu dengan dipandu “petugas pembaca PPJB” dari pihak *developer*. Namun, sebab *draft* PPJB umumnya tidak bisa dibawa pulang dan penjelasan yang diberikan pun hanya seperlunya, banyak calon pembeli yang “terpaksa” asal tanda tangan tanpa memahami substansinya. Padahal, di dalam PPJB tersebut banyak sekali perikatan-perikatan yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan calon pembeli bila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Dalam tulisan ini, penulis akan meneliti mengenai kasus *developer* Dukuh Golf yang diputus pailit pada tahun 2010 ini. Bagi calon pembeli, pailit atau tidak pailitnya pengembang tersebut, calon pembeli tetap sebagai pihak yang paling dirugikan sebab penyerahan fisik bangunan sudah pasti tidak tepat waktu sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPJB, dan begitupun dengan uang yang sudah dibayarkan belum tentu kembali tepat waktu dan jumlah yang sama.

PPJB sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh *developer* atau kuasa hukum (*legal officer*) 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 PPJBnya.<sup>8</sup>

Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen*).<sup>9</sup> Dalam hal ini, secara leluasa ia dapat memasukkan semua kepentingannya dalam PPJB. Sebaliknya ia dapat menganulir kepentingan-kepentingan konsumen. Aplikasi PPJB ini menimbulkan permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan konsumen, misalnya: menyangkut janji-janji pengembang dalam brosur/iklan,

---

<sup>8</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 98

<sup>9</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, (Yogyakarta: Kanisius, 1992), hal. 5.

praktek pemaaran rumah pada tahap pra transaksi, tahap transaksi dan tahap purna transaksi.<sup>10</sup>

Seringkali dalam PPJB dicantumkan klausul ekseonerasi (*exception clause*) yang menimbulkan kekhawatiran, klausul tersebut mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha.

Pada umumnya dalam merancang PPJB, pengusaha diwakili atau dibantu oleh *legal officer* dan/atau penasihat hukumnya. Tentu saja *legal officer* atau penasihat hukumnya, bertindak untuk dan atas nama pengembang sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen.<sup>11</sup>

Permasalahan konsumen perumahan sudah sedemikian kusut. Mulai dari brosur yang tak jelas sampai menguapnya uang muka yang telah dibayarkan konsumen akibat dilarikan pengembang. Tak hanya itu, kebijakan likuidasi bank ditengah-tengah krisis moneter yang sudah berlangsung sejak juli 1997, turut menimbulkan bencana bagi para konsumen KPR, terutama mereka yang bank pemberi KPRnya di likuidasi.<sup>12</sup>

Apartemen Dukuh Golf mulai dipasarkan tahun 1994, namun pengembang beralasan, akibat krisis ekonomi 1998 pembangunan apartemen ini dihentikan hingga saat ini. Padahal rencana awalnya, pembangunan Apartemen Dukuh Golf selesai tahun 1997.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Sebuah praktek curang yang dilakukan pengembang disampaikan konsumen kepada YLKI dalam Pameran Rumah REI EXPO 1995 pada awal November 1995. Seorang konsumen rumah tipe 21 di Tangerang mengadakan praktek yang diterapkan pengembang berupa “keharusan membeli kelebihan tanah” yang luasnya hamper sama dengan rumah yang dibelinya. Semula pengembang menginformasikan bahwa ada kelebihan tanah sedikit, dan konsumen menyanggupi membayar kelebihan tanah itu karena masih dalam batas-batas wajar dan sesuai dengan kemampuan konsumen. Ternyata belakangan kelebihan tan ahnya hamper seluas rumah tipe 21 yang dibelinya. Oengembang mengharuskan konsumen membayar kelebihan tanah itu, padahal kemampuan keuangan konsumen tidak memungkinkan. Karena konsumen tidak mau membayar kelebihan tanah itu, pengebang menetapkan secara sepihak bahwa uang muka yang telah dibayar lunas konsumen sebesar Rp 7 juta dianggap hangus dan berkas permohonan KPR konsumen tidak diteruskan ke Bank Tabungan Negara (BTN). Sumber data: Bidang Pengaduan YLKI, 1995.

<sup>11</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen.*, hal 83.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 86.

<sup>13</sup> Erlan Kallo, ”Perjuangan Konsumen Akhirnya Berhasil, Apartemen Dukuh Golf Pailit Juga”, <http://konsumenproperti.com/Sengketa/perjuangan-konsumen-akhirnya-berhasil-apartemen-dukuh-golf-pailit-juga.html>, diunduh 9 April 2011.

Sebagian pembeli apartemen mengaku tidak pernah mendapatkan penjelasan yang tegas dari PT. Megacity Development penyebab kegagalan dan tindak lanjutnya. Setelah selidik punya selidik, ternyata PT. Megacity Development pinjam kredit pada Bank Tata, yang kemudian dibekukan operasinya. Akibatnya beberapa proyek PT. Megacity Development, termasuk pembangunan Apartemen Dukuh Golf diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Itulah sebabnya kenapa pembangunan Apartemen Dukuh Golf tertunda.<sup>14</sup>

Inilah ‘jurus’ pengembang yang menggunakan dalih urusan kredit bank untuk menghindari tanggung jawab kepada konsumen. *Developer* merasa tak bersalah karena, katanya kejadian itu luar kemampuannya dan semua pengembang juga mengalami yang serupa.

Kasus-kasus seperti ini, hingga kini masih banyak terjadi. Seringkali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan (menambah kekecewaannya), disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu PPJB diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis akan menyusun penulisan skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity Development)).

## 1. 2. Pokok Permasalahan

Pokok-pokok masalah yang menjadi dasar bagi penulis untuk membahas topik di dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana peraturan perundang-undangan mengatur jual beli atas satuan rumah susun secara *pre-project selling*?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang diatur dalam PPJB pada penjualan satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf secara *pre-project selling*?

---

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen*, hal.79.

3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat *developer* (debitor) wanprestasi?

### 1. 3. Tujuan Penelitian

#### 1. 3.1. Tujuan Umum

Penelitian ini mengkaji bagaimana peraturan-peraturan Indonesia mengatur mengenai jual beli satuan rumah susun secara *pre-project selling* yang didahului dengan penandatanganan PPJB yang terdapat di Undang-undang No. 16 tahun 1985 dan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, dengan PPJB Apartemen Dukuh Golf sebagai objek kajiannya. Dengan demikian dapat diketahui hal-hal yang berkaitan dengan jual beli atas satuan rumah susun yang dijual dengan cara *pre-project selling* dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pembeli yang tercantum dalam PPJB tersebut.

#### 1. 3. 2. Tujuan Khusus

1. Menjelaskan pengaturan jual beli atas satuan rumah susun secara *pre-project selling* di Indonesia.
2. Mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang diatur dalam PPJB pada penjualan satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf secara *pre-project selling*.
3. Mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat *developer* (debitor) wanprestasi.

### 1. 4. Definisi Operasional

Definisi Operasional diberikan dengan maksud memberi batasan mengenai apa yang akan diteliti di dalam penelitian ini. Definisi Operasional hakikatnya merumuskan definisi yang akan digunakan peneliti untuk maksud menyamakan persepsi. Berikut beberapa definisi yang dapat peneliti berikan:

1. 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.<sup>16</sup>

2. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.<sup>17</sup>
3. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.<sup>18</sup>
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>19</sup>
5. *Pre-project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada di masa mendatang.<sup>20</sup>
6. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang diatannya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.<sup>21</sup>
7. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.<sup>22</sup>

---

<sup>16</sup> Indonesia, *Undang-undang Rumah Susun*, Undang-undang No. 16 Tahun 1985, LN No.75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Ps. 1 butir 1.

<sup>17</sup> *Ibid.*, Ps. 1 butir 2.

<sup>18</sup> *Ibid.*, Ps. 8 ayat (2).

<sup>19</sup> Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

<sup>20</sup> Roby Kurniawan, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Pre Project Selling di Indonesia*, <http://adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=jiptunair-gdl-s2-2004-kurniawanr-1063&PHPSESSID=e99ecec43aeb91a73c0e368ce140cf5f>, diunduh 20 November 2010.

<sup>21</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 14.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 15.

8. Benda Bersama adalah benda-benda yang bukannya merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama.<sup>23</sup>

#### 1. 5. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yang berbentuk yuridis–normatif dimana penelitian ini adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat di peraturan perundang-undangan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan karena dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini jika dilihat dari sifatnya, adalah penelitian eksplanatoris, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.<sup>24</sup> Sedangkan jika dilihat dari tujuannya, tipe penelitian yang digunakan adalah *problem identification*. Permasalahan yang ada akan diklasifikasi, sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder yang digunakan adalah data sekunder yang bersifat umum, yaitu data yang berupa tulisan-tulisan, data arsip, data resmi dan berbagai data lain yang dipublikasikan seperti:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yang meliputi peraturan perundang–undangan, yurisprudensi, dan hasil konvensi, merupakan bahan utama sebagai dasar landasan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun jo Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

2. Bahan hukum sekunder

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Sri Mamudji, et.al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

Bahan sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan hukum primer.<sup>25</sup> Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah artikel-artikel ilmiah, buku-buku, laporan-laporan penelitian, jurnal-jurnal, skripsi, dan dokumen yang berasal dari internet.

### 3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi studi dokumen atau bahan pustaka. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data eksplanatoris-analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.<sup>26</sup>

#### 1. 6. Sistematika Penulisan

Agar memenuhi syarat sebagai karya tulis ilmiah maka diperlukan suatu sistematika agar pembahasan menjadi terarah sehingga apa yang menjadi tujuan pembahasan dapat dijabarkan dengan jelas. Adapun sistematika penulisan yang penulis susun adalah sebagai berikut:

##### Bab 1: Pendahuluan

Bab ini memuat tentang latar belakang yang berisi tentang situasi dan kondisi pada saat penelitian dilakukan, alasan mengapa penelitian dilakukan, dan hal-hal yang telah diketahui dan belum diketahui penulis berkaitan dengan judul penulisan ini. Bab I juga memuat pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini, tujuan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

##### Bab 2: Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli

Pada bab ini akan dibahas pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, wanprestasi dalam perjanjian dan berakhirnya perjanjian. Bab

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hal. 29.

<sup>26</sup> Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hal. 67.

ini juga akan membahas tinjauan umum perjanjian jual beli yang meliputi pengertian perjanjian jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli dan resiko dalam perjanjian jual beli.

### Bab 3: Tinjauan terhadap Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kondominium)

Bab ini akan membahas pengertian kondominium, kepemilikan atas satuan rumah susun, pembangunan dan penjualan rumah susun. Selain itu dalam bab ini juga akan dibahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susunserta Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* ditinjau dari sisi PPJB sebagai kontrak baku dan Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

### Bab 4: Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Dukuh Golf

Bab ini akan membahas mengenai kasus posisi apartemen Dukuh Golf, perlindungan hukum dan penerapan asas kebebasan berkontrak dalam PPJB apartemen Dukuh Golf, dan upaya hukum kepailitan terhadap PT. Megacity Development oleh para pembeli apartemen Dukuh Golf.

### Bab 5: Penutup

Pada bab ini, penulis akan memberikan kesimpulan dari hasil pembahasan dalam karya tulis ini dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi calon pembeli satuan rumah susun.

## BAB 2

### Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli

#### 2. 1. Tinjauan terhadap Perjanjian pada Umumnya

##### 2. 1. 1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan

Istilah kontrak berasal dari bahasa latin “*contractus*” yang berarti perjanjian. Di dalam Buku III Bab 2 KUHPerdara istilah sama dengan perjanjian obligatur yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi mereka yang membuatnya, berdasarkan perkembangan istilah, kontrak telah diberi arti khusus yakni perjanjian tertulis. Dengan demikian istilah kontrak selalu mengandung arti perjanjian dan tulisan.

Pengertian perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro adalah perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>27</sup>

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dari pengertian Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dapat diuraikan bahwa unsur-unsur dari perjanjian adalah:

1. suatu perbuatan;
2. antara sekurang-kurangnya 2 orang;
3. perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Berdasarkan definisi menurut Pasal 1313 KUHPerdara ini, R. Setiawan berpendapat bahwa perumusan ini tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, dan dikatakan luas karena dipergunakannya istilah “perbuatan” meliputi juga *zaakwaarneming* (perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasar

---

<sup>27</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000), hal.4

persetujuan) dan *onrechtmatigedaad* (perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum). Dengan demikian, menurut R. Setiawan untuk memperbaiki rumusan Pasal 1313 KUHPerdara ini meliputi juga :

- a. Istilah perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambah perkataan “atau saling mengikat dirinya” dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan kata lain rumusan mengenai perjanjian menurut R. Setiawan adalah perbuatan hukum, di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih.<sup>28</sup>

Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan Pasal 1313 KUHPerdara akan lebih tepat, jika istilah “perbuatan” diganti dengan kata “perbuatan/tindakan hukum”.<sup>29</sup> Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah “tindakan hukum” tidak hanya untuk menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya “sepakat”, yang merupakan ciri daripada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPerdara), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatigedaad* dan *zaakwaarneming*.

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.<sup>30</sup>

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang

---

<sup>28</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Bina Cipta Bandung 1977), hal. 49.

<sup>29</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 1995), hal. 25.

<sup>30</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (PT. Intermedia: Jakarta, 1985), hal. 138

dinamakan perikatan.<sup>31</sup> Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan kata lain perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.<sup>32</sup>

“Hukum perikatan mempunyai sistim terbuka sedangkan hukum benda mempunyai sistim yang tertutup. Sistim terbuka adalah orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun tidak diatur dalam undang-undang.”<sup>33</sup>

Pada dasarnya hakikat antara perjanjian dan perikatan adalah sama, yaitu hubungan hukum antara pihak-pihak di dalamnya. Namun dapat dilihat bahwa pengertian perikatan disini lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian perjanjian. Hal ini dikarenakan munculnya hubungan hukum dalam perikatan tidak hanya berasal dari perjanjian, tetapi juga berasal dari undang-undang. Selain itu hal lain yang membedakan antara perjanjian dan perikatan adalah dalam perjanjian hakikatnya merupakan hasil kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi dalam perjanjian ini sumbernya merupakan kebebasan pihak-pihak tersebut untuk membuat suatu kesepakatan sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu asas konsensualitas, *pacta sunt servanda*

---

<sup>31</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal.1

<sup>32</sup> Hartono Hadisoeparto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal.28.

<sup>33</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal.1.

dan asas kebebasan berkontrak. Sedangkan untuk perikatan, selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena adanya kewajiban yang diberikan oleh undang-undang, contohnya perikatan antara orang tua dengan anaknya yang muncul karena adanya kesepakatan antara orang tua dan anak, tetapi didasarkan pada perintah undang-undang.

Konsekuensi hukum lain yang muncul dari dua pengertian itu adalah bahwa oleh karena dasar perjanjian adalah kesepakatan para pihak, maka tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian menimbulkan ingkar janji (*wanprestasi*), sedangkan tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam perikatan menimbulkan konsekuensi hukum sebagai perbuatan melawan hukum (PMH).

Uraian diatas memperlihatkan bahwa perikatan dapat meliputi dua arti, yaitu pada satu sisi sebagai perjanjian yang memang konsekuensi hukumnya sangat tergantung pada pihak-pihak yang terikat didalamnya, dan pada sisi lain merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang jelas. Sekalipun perjanjian sebagai suatu perikatan muncul bukan dari undang-undang tetapi memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perikatan yang muncul dari undang-undang, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang diikat didalamnya.

#### 2. 1. 2. Syarat Sah dalam Perjanjian

Suatu perjanjian agar dapat dikatakan berlaku secara sah maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian yang dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertetu;
4. suatu sebab yang halal.”<sup>34</sup>

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan kedalam:<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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).

“Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para 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 keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.”<sup>36</sup>

#### 2. 1. 2. 1. Kesepakatan Bebas

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

Secara *a contrario*, berdasarkan pasal 1321 hingga pasal 1328 KUHPerdata, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdata.

---

<sup>35</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hal. 93.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 94.

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”<sup>37</sup>

a. tentang kekhilafan dalam perjanjian

Masalah kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdota yang berbunyi sebagai berikut:

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seseorang bermaksud untuk membuat perjanjian, kecuali jika perjanjian itu dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.”<sup>38</sup>

Ada dua hal pokok dan prinsipil dari rumusan Pasal 1322 KUHPerdota yang dapat kita kemukakan disini:<sup>39</sup>

1. kekhilafan bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian;
2. ada dua hal yang dapat menyebabkan alasan pembatalan perjanjian karena kekhilafan mengenai:
  - a. hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
  - b. orang terhadap siapa suatu perjanjian *hanya* akan dibuat.

Hal pertama adalah prinsip umum yang harus dipegang, diikuti dan ditaati. Hal kedua merupakan pengecualian atau penyimpangan, yang dibatasi alasannya.<sup>40</sup>

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian

<sup>37</sup> Pasal 1, Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>38</sup> Pasal 1322, Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>39</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hal.105.

<sup>40</sup> *Ibid.*

rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.<sup>41</sup>

b. Tentang paksaan dalam perjanjian

Paksaan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur dalam 5 pasal, yaitu dari Pasal 1323 hingga Pasal 1327 KUHPerdato. Pasal 1323 KUHPerdato membuka paksaan sebagai alasan pembatalan perjanjian, dengan menyatakan bahwa:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.”<sup>42</sup>

“Ketentuan Pasal 1323 KUHPerdato tersebut menunjuk pada subjek yang melakukan pemaksaan, yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, orang yang bukan pihak dalam perjanjian tetapi mempunyai kepentingan terhadap perjanjian tersebut, dan orang yang bukan pihak dalam perjanjian yang dibuat tersebut.”<sup>43</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1325 KUHPerdato tertulis:

“Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.”<sup>44</sup>

Dari Pasal 1325 KUHPerdato dapat diketahui bahwa subyek terhadap siapa paksaan itu dilakukan tidak hanya meliputi orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, melainkan juga termasuk suami atau isteri dan keluarga mereka dalam garis keturunan keatas ataupun ke bawah.

---

<sup>41</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal.23.

<sup>42</sup> Pasal 1323, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>43</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hal.121.

<sup>44</sup> Pasal 1325, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sedangkan Pasal 1324 dan Pasal 1326 KUHPerdara berbicara mengenai bentuk dari paksaan.

“Paksaan telah terjadi, bila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”<sup>45</sup>

“Ketakutan saja karena hormat kepada ayah, ibu atau sanak keluarga lain dalam garis ke atas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan perjanjian.”<sup>46</sup>

Perbuatan tersebut berupa:<sup>47</sup>

1. paksaan fisik, dalam pengertian kekerasan;
2. paksaan psikis, yang dilakukan dalam bentuk ancaman psikologis atau kejiwaan.

Selain itu paksaan tersebut juga dapat mengenai dua hal, yaitu:<sup>48</sup>

1. jiwa dari subyek hukum;
2. harta kekayaan.

KUHPerdara juga membedakan paksaan ke dalam:<sup>49</sup>

1. paksaan yang dilakukan oleh ayah, ibu dan sanak keluarga dalam garis lurus ke atas;
2. paksaan yang dilakukan oleh orang selain dari yang disebut dalam angka 1 tersebut diatas.

c. Tentang penipuan dalam perjanjian

Penipuan diatur dalam pasal 1328 KUHPerdara yang berbunyi:

“Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah

<sup>45</sup> Pasal 1324, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>46</sup> Pasal 1326, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>47</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hal.123.

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid.*

sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.”<sup>50</sup>

“Melalui rumusan tersebut dapat dilihat bahwa berbeda dengan kekhilafan, penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian, untuk mengelabui lawannya, sehingga pihak yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat antara mereka.”<sup>51</sup>

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya.<sup>52</sup> Berbeda dengan kekhilafan, dalam penipuan ini terdapat unsur aktif salah satu pihak melakukan tindakan-tindakan untuk mengelabui pihak lainnya.

#### 2. 1. 2. 2. Kecakapan

Untuk membuat suatu perjanjian para pihak harus cakap. Cakap disini menurut hukum adalah seseorang yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>53</sup> Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.<sup>54</sup> Pasal 1330 KUHPerdara telah menentuka siapa saja pihak yang tidak cakap, yaitu:

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang berada di bawah pengampuan;
3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut KUHPerdara, seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya

---

<sup>50</sup> Pasal 1328, Kitab Undang-undang Hukum Pedata

<sup>51</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hal.125-126.

<sup>52</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal.130.

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

<sup>54</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.17.

(Pasal 108 KUHPerduta).<sup>55</sup> Dengan berlakunya Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka isteri telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>56</sup> Dalam Pasal 31 Undang-undang No. Tahun 1974 menyebutkan bahwa:

- 1) hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat;
- 2) masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum;
- 3) suami adalah kepala keluarga dan isteri ibu rumah tangga.

“Selain itu Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia ternyata, bahwa Mahkamah Agung menganggap pasal-pasal 108 dan 110 KUHPerduta tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, sudah tidak berlaku lagi.”<sup>57</sup>

### 2. 1. 2. 3. Hal Tertentu

Syarat Ketiga adalah hal tertentu. Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.<sup>58</sup> Dalam bukunya Prof. Subekti S.H, mengatakan bahwa mengenai hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.<sup>59</sup>

Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, hal.18.

<sup>56</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.131.

<sup>57</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.19.

<sup>58</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.131.

<sup>59</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.19.

#### 2. 1. 2. 4 Sebab yang Halal

Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>60</sup> Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>61</sup>

“Dengan demikian dimungkinkan untuk melanggar ketentuan undang-undang yang mengatur hubungan hukum tertentu diantara para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya menurut Pasal 1460 KUHPerdara risiko dalam jual beli ada ditangan pembeli, dapat disimpangi berdasarkan kesepakatan para pihak bahwa resiko ditanggung oleh penjual. Sehingga berdasarkan kesepakatan tersebut jika terjadi sesuatu terhadap barang yang dijual diluar kesalahan para pihak menjadi tanggungan si penjual.”<sup>62</sup>

#### 2. 1. 3. Asas-asas dalam Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian, ada beberapa asas dalam hukum perjanjian yang harus diperhatikan, diantaranya:

##### 1. Asas Konsensualisme

Hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdara menganut asas konsensualisme. Konsensualisme artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan.<sup>63</sup> Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu.

Perjanjian sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu.<sup>64</sup> Jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian-perjanjian yang konsensual.

<sup>60</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.132.

<sup>61</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal.99.

<sup>62</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.131.

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal 133.

<sup>64</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.15.

Asas konsensualisme ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal.”

Asas konsensualisme ini juga tercermin dalam perjanjian Pasal 1458 KUHPerdara tentang perjanjian jual-beli. Dalam pasal tersebut jual beli dianggap telah terjadi dan mengikat secara hukum sejak disepakati barang dan harga, walaupun barang belum diserahkan.<sup>65</sup>

Terhadap asas konsensualisme ini terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan adanya perjanjian (riil) guna melahirkan perjanjian tersebut.<sup>66</sup>

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Suatu asas yang penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang undang bagi para pihak yang membuatnya.”<sup>67</sup>

Kata “semua” berarti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal (*nominat*) maupun yang tidak dikenal (*inominat*) oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan yang menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian

<sup>65</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.133-134.

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal.134.

<sup>67</sup> Pasal 1338 ayat (1), Kitab Undang-undang Hukum Perdata

diadakan.<sup>68</sup> Menurut Johanes Gunawan, asas kebebasan berkontrak ini meliputi:

1. kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
2. kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
3. kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
4. kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian;
5. kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.<sup>69</sup>

Pada intinya bahwa terdapat kebebasan membuat perjanjian apapun sejauh tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban dan kesusilaan.

### 3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Perkataan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dalam Pasal 1338 KUHPerdara mengakibatkan dikenalnya asas *Pacta Sunt Servanda* dalam KUHPerdara. Hal ini berarti bahwa para pihak berkewajiban menaati isi dan syarat yang telah ditetapkan bersama, sebagaimana menaati sebuah undang-undang.<sup>70</sup> Oleh karena itu, maka asas ini menyebabkan adanya kekuatan hukum dari kontrak yang dibuat oleh para pihak. Kontrak tersebut mengakibatkan dapat dipaksakannya prestasi yang telah disepakati oleh para pihak.

Apabila suatu pihak dalam kontrak tidak menjalankan kewajiban dalam kontrak yang telah dibuat, oleh hukum dimungkinkan untuk menuntut apa yang tercantum dalam kontrak, disediakan ganti rugi atau bahkan menuntut pelaksanaan kontrak secara paksa.<sup>71</sup> Dengan adanya asas *pacta sunt servanda*, menyebabkan prestasi yang tidak dijalankan dapat dipaksa pelaksanaannya oleh hukum. Kemudian apabila terjadi kerugian

---

<sup>68</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: CV. Nuansa Aulia), hal. 96

<sup>69</sup> Johanes Gunawan, *Bahan Mata Kuliah Hukum Perikatan*, 2005, Hukum. Unpar, hal.10.

<sup>70</sup> *Ibid.*, hal.13.

<sup>71</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal.13.

karena tidak terlaksananya prestasi, pihak yang mengalami kerugian dapat meminta ganti rugi kepada pihak lainnya yang tidak menjalankan prestasi melalui prosedur pengadilan.

#### 4. Asas Itikad Baik

Hukum perjanjian juga menganut asas itikad baik seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan:

“perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”

Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian diisyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisa lebih jauh itikad baik ini merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak. Dalam asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan menentukan isi perjanjian. Masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi pendidikan dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.<sup>72</sup>

#### 5. Asas Kepribadian

Menurut pasal 1315 KUHPerdara, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.<sup>73</sup> Asas tersebut dinamakan asas kepribadian. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu atau dapat menuntut sesuatu.

Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan

<sup>72</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.136.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hal.137.

pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat.<sup>74</sup>

“Meskipun secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1315 KUHPerduta menunjuk pada asas personalia, namun lebih jauh dari itu, ketentuan Pasal 1315 juga menunjuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 ini menunjuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang-perorangan, sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat diri pribadi tersebut, dan dalam lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadi.”<sup>75</sup>

Terhadap asas kepribadian ini terdapat suatu pengecualian, yaitu dalam bentuk yang dinamakan janji untuk pihak ketiga. Dalam janji untuk pihak ketiga ini, seorang membuat suatu perjanjian, dimana perjanjian ini memperjanjikan hak-hak bagi orang lain.<sup>76</sup>

Pengecualian lain dari asas kepribadian adalah Pasal 1316 KUHPerduta, yang terkenal dengan nama perjanjian garansi. Perjanjian garansi ini digambarkan sebagai suatu perjanjian dimana seorang A berjanji kepada B, bahwa C akan berbuat sesuatu. Selain itu pengecualian lain juga diatur menurut Pasal 1318 KUHPerduta, dimana suatu perjanjian meliputi juga para ahli waris dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid.*

<sup>75</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hal.15.

<sup>76</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.137.

<sup>77</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.31.

#### 2. 1. 4. Wanprestasi dalam Perjanjian

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk.<sup>78</sup> Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi ialah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>79</sup>

“Untuk menentukan kapan seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan suatu perbuatan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa kreditur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (Pasal 1238). Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hal ini karena begitu debitur melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.”<sup>80</sup>

Menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:<sup>81</sup>

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- c. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; dan
- d. melakukan sesuatu perbuatan, yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini sesuai dengan pernyataan, Setiawan bahwa : “jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji”. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu :

- a. karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, hal.45.

<sup>79</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.141.

<sup>80</sup> *Ibid.*

<sup>81</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.45.

- b. karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Terhadap suatu perbuatan wanprestasi, ada empat macam hukuman atau sanksi bagi seorang debitur yang lalai, yaitu:<sup>82</sup>

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu;
- d. Membayar biaya perkara, apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu: dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.<sup>83</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut, ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi berupa:

- a. biaya, yaitu kerugian berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan;
- b. rugi, yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendanya;
- c. bunga, yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur lalai.

---

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hal. 24.

### 2. 1. 5. Berakhirnya Perjanjian

Terdapat sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1381 KUHPerdata. Sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan adalah sebagai berikut:

#### 1. Pembayaran;

yang dimaksud dengan “pembayaran” disini diartikan secara lebih luas sebagai suatu wujud pemenuhan perjanjian secara sukarela oleh para pihak, sehingga tidak hanya berupa pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual, melainkan juga mencakup dimana pihak penjual menyerahkan barang yang dijualnya kembali.<sup>84</sup>

Kata pembayaran disini adalah pembayaran dalam arti luas bukan hanya pembayaran sejumlah uang tetapi juga pelaksanaan prestasi yang berupa penyerahan suatu barang atau pelaksanaan suatu pekerjaan.<sup>85</sup>

#### 2. Pembayaran diikuti dengan penitipan;

Jika kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang kemudian diikuti dengan penitipan. Penawaran harus dilakukan secara resmi oleh seorang Notaris atau Juru Sita dan penitipan dapat dilakukan di kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan diberitahukan kepada si kreditur. Jika Putusan Hakim telah menyatakan bahwa penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan tersebut berharga dan mempunyai kekuatan yang pasti, maka utang debitur hapus dan debitur tidak dapat menarik kembali uang atau barangnya. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan hanya berlaku bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan barang bergerak.<sup>86</sup>

#### 3. Pembaharuan Utang

Pembaharuan utang atau novasi terjadi jika seseorang kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan

---

<sup>84</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.64.

<sup>85</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.148.

<sup>86</sup> *Ibid.*, hal. 149.

antara kreditur dan debitur hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan.<sup>87</sup>

#### 4. Kompensasi

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang sama orang tersebut juga berutang kepada orang yang sama, maka menurut undang-undang utang-piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama. Menurut ketentuan Pasal 1426 KUHPerdara perhitungan itu terjadi dengan sendirinya.<sup>88</sup>

#### 5. Percampuran utang

Percampuran utang terjadi bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Misalnya si debitur menggantikan hak-hak kreditur, karena menjadi ahli warisnya, seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan.<sup>89</sup>

#### 6. Pembebasan utang

Bila pihak kreditur secara sukarela tidak menuntut lagi pemenuhan haknya yang ada dalam perjanjian terhadap pihak debitur, maka secara otomatis perikatan diantara mereka hapus. Namun pembebasan utang ini tetap harus dapat dibuktikan keberadaannya, misalnya dengan cara pengembalian surat bukti hutang dari kreditur kepada debitur.<sup>90</sup>

Pembebasan utang ini terjadi ketika seorang kreditur membebaskan seorang debitur dari segala kewajibannya. Pembebasan utang ini harus dengan persetujuan debitur.<sup>91</sup>

#### 7. Hapusnya barang yang menjadi obyek perikatan

Suatu perikatan dapat hapus jika, barang yang menjadi obyek dalam perjanjian musnah. Tetapi juga harus dapat dibuktikan, bahwa musnahnya barang yang menjadi obyek dalam perjanjian itu bukanlah disebabkan

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> *Ibid.*, hal. 149-150.

<sup>89</sup> *Ibid.*, hal. 150.

<sup>90</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.74.

<sup>91</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.150

kesalahan pihak debitur, atau terjadi memang diluar kekuasaan pihak debitur.<sup>92</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1444 KUHPerdara, jika suatu barang yang menjadi obyek perjanjian musnah bukan karena kesalahan debitur dan ia melakukan wanprestasi atau terjadi keadaan memaksa (*overmacht*), sebelum diadakan penyerahan, maka perikatan hapus. Konsekuensinya debitur tidak wajib menyerahkan barang dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas musnahnya barang tersebut.<sup>93</sup>

#### 8. Batal atau pembatalan

Dalam hukum perjanjian, istilah “batal” dan pembatalan memiliki arti yang berbeda. Dalam hal hapusnya suatu perikatan yang dapat mengakibatkan hapusnya suatu perikatan hanya “pembatalan” suatu perjanjian. Suatu perjanjian yang “batal” demi hukum, tidak dapat menghapus suatu perikatan, karena pada perjanjian yang batal demi hukum, dianggap tidak pernah melahirkan suatu perikatan bagi para pihak.

Seperti yang telah dijelaskan di muka, pembatalan perjanjian dapat diputuskan oleh hakim atas permintaan orang-orang yang memberikan kesepakatan karena khilaf, paksaan atau penipuan dan permintaan wali atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap yang berada di bawah perwaliannya. Demikian pula berdasarkan *Woeker Ordonantie* (Stb. 1938-542), hakim dapat membatalkan perjanjian yang isinya berat sebelah dan ternyata salah satu pihak telah membuat kesepakatan karena bodoh, kurang pengalaman atau keadaan terpaksa, seperti kesulitan ekonomi.<sup>94</sup>

#### 9. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal adalah syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian tersebut maka membawa akibat hukum kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi

---

<sup>92</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, hal.75.

<sup>93</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.150

<sup>94</sup> *Ibid.*, hal. 150-151.

perjanjian. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1265 KUHPerdota. Jika perjanjian batal maka prestasi yang sudah dilakukan oleh salah satu pihak harus dikembalikan sehingga kembali dalam keadaan semula.<sup>95</sup>

#### 10. Lewat waktu

Menurut Pasal 1946 KUHPerdota atau biasa dikenal dengan lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum. Pertama adalah lewat waktu untuk memperoleh hak dan kedua lewat waktu yang membebaskan dari adanya suatu perikatan. Lewat waktu untuk memperoleh hak ini dibahas dalam hukum benda sedangkan dalam hukum perikatan maka yang penting adalah lewat waktu yang menghapuskan perikatan.<sup>96</sup>

Dengan lewatnya waktu ini maka kreditur kehilangan hak untuk menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur sebagaimana disebutkan pada Pasal 1967 KUHPerdota yang menyebutkan:

“Segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula dapat diajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan pada itikadnya yang buruk.”<sup>97</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka debitur dengan lewatnya waktu tidak ada kewajiban untuk melaksanakan prestasinya, sehingga prestasi itu tergantung kepada debitur akan melaksanakan atau tidak tetapi yang jelas sudah menghilangkan hak kreditur untuk melakukan penuntutan.<sup>98</sup>

## 2. 2. Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli

### 2. 2. 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

“Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu ( si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas

---

<sup>95</sup> *Ibid.*, hal. 151.

<sup>96</sup> *Ibid.*

<sup>97</sup> Pasal 1967, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>98</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hal.152.

suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.”<sup>99</sup>

Dalam bukunya, Subekti memberi pengertian jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujui.<sup>100</sup> Mengenai “harga” disini tentunya yang dimaksud adalah berupa sejumlah uang, karena jika harga tersebut berupa barang, bukan lagi dikatakan sebagai jual beli melainkan “barter”.<sup>101</sup> Sedangkan Prof. Wirjono mendefinisikan jual beli sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau akan tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>102</sup>

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.<sup>103</sup> Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian itu sudah lahir sah saat tercapainya kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokoknya yaitu barang dan harga. Sifat konsensual ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPdata yang berbunyi “*Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.*”<sup>104</sup>

---

<sup>99</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 1.

<sup>100</sup> \_\_\_\_\_, *Hukum perjanjian*, hal.79.

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, hal. 17.

<sup>103</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 1.

<sup>104</sup> \_\_\_\_\_, *Hukum perjanjian*, hal.80.

“Selain bersifat konsensual, perjanjian jual beli juga bersifat “obligatoir” dimana dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan hak milik dari benda yang menjadi objek jual beli, perjanjian itu hanya meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, yakni meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli. Jadi, hak milik atas barang yang dijual tersebut tidak berpindah dari penjual kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan.”<sup>105</sup>

Hal ini dapat dilihat dari Pasal 584 KUHPerdota yang menyebutkan beberapa cara pemindahan hak milik, yang diantaranya disebutkan penyerahan barang berdasarkan suatu persetujuan atau perbuatan hukum yang dimaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dari tangan seseorang ke tangan orang lain. Jadi pada saat jual beli dilaksanakan, hak milik barang yang bersangkutan tidak dengan sendirinya berpindah ke si pembeli. Hak milik ini baru berpindah ke tangan pembeli jika barangnya sudah diserahkan. Jika barang belum diserahkan, hak milik tetap ada di tangan penjual. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1459 KUHPerdota, yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.”

Pasal 612 KUHPerdota menyatakan tentang penyerahan benda bergerak yang bertubuh dilakukan secara nyata, Pasal 613 KUHPerdota tentang penyerahan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya yang dilakukan dengan membuat akta otentik atau dibawah tangan, sedangkan Pasal 616 KUHPerdota menyatakan tentang penyerahan atau penunjukan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan pasal 620 KUHPerdota. Jadi perjanjian jual beli bersifat *obligatoir*, hanya menimbulkan hak dan kewajiban, belum memindahkan hak milik.

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya

---

<sup>105</sup> *Ibid.*

jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.<sup>106</sup>

## 2. 2. 2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

### 2. 2 .2. 1. Hak dan Kewajiban Penjual

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:<sup>107</sup>

1. menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual-beli tersebut;
2. menyerahkan barang;

Menurut pasal 1475 KUHPerdara, penyerahan berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan dan kepunyaan si pembeli.

3. kewajiban menanggung pembeli;

Berdasarkan pasal 1473 KUHPerdara, kewajiban menanggung dari si penjual adalah untuk menjamin agar penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin tidak adanya cacat barang-barang tersebut secara tersembunyi.

4. wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan;
5. wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya;
6. wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli;

---

<sup>106</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 2.

<sup>107</sup> Salim. H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet.V, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.34.

7. wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut;
8. jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si penjual dan si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Sedangkan menurut Pasal 1474 KUHPerdota mengenai ketentuan jual beli, memiliki tiga kewajiban pokok, antara lain:

1. Kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan hingga saat penyerahan.

Kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan hingga saat penyerahan adalah kewajiban yang dibebankan kepada penjual berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan dalam menyerahkan kebendaan atau memberikan sesuatu, sesuai dengan Pasal 1235 KUHPerdota yang menyatakan:

“Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan”.

Sebagai konsekuensi dari kewajiban tersebut, pasal 1236 KUHPerdota menyatakan sebagai berikut:

“Debitor (penjual) adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor (pembeli), apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya.”<sup>108</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa seorang penjual memiliki kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan yang dijualnya tersebut, sebelum waktu penyerahannya kepada pembeli sebagaimana ia merawat dan memelihara kebendaan miliknya.

---

<sup>108</sup> Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 127-128.

## 2. Kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijual

Berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdara, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli. Hal ini bertujuan untuk memindahkan hak kepemilikan kebendaan yang dijualnya tersebut kepada pembeli. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada pembeli.<sup>109</sup>

Oleh karena B.W. mengenal tiga macam barang, yaitu: barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau “*claim*”), maka menurut B.W. juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

- a. untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang itu. Pasal 612 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang menerimanya.”

“Dari ketentuan tersebut diatas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja.”<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 9.

<sup>110</sup> *Ibid.*

Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama “*traditio brevi manu*” (bahasa Latin) yang berarti “penyerahan dengan tangan pendek”.<sup>111</sup>

- b. untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik-nama” berdasarkan ketentuan baru, yaitu Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang mencabut berlakunya peraturan lama mengenai tanah yang termuat dalam buku II KUHPerdara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT.
- c. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan dengan “*cessie*” sebagai mana diatur dalam 613 KUHPerdara yang berbunyi<sup>112</sup>:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.<sup>113</sup> Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*.<sup>114</sup>

### 3. Kewajiban untuk menanggung kebendaan yang yang dijual.

---

<sup>111</sup> *Ibid.*

<sup>112</sup> *Ibid.*, hal.10.

<sup>113</sup> *Ibid.*, hal. 11.

<sup>114</sup> *Ibid.*

Kewajiban penjual untuk menanggungkebendaan yang dijual tertuang dalam Pasal 1491 KUHPerduta, yang meliputi dua hal, yaitu:

1. Penanggungan bahwa pembeli akan menguasai kebendaan yang dibeli secara aman dan tenteram;

“Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atas tuntutan dari sesuatu pihak.”<sup>115</sup>

Penanggungan mengenai keamanan dan kebendaan, berdasarkan Pasal 1492 KUHPerduta, diwajibkan secara memaksa bagi pihak penjual. Rumusan Pasal 1492 KUHPerduta:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

Rumusan pada pasal 1492 KUHPerduta diatas sejalan dengan rumusan Pasal 7 Undang-undang Perlindungan Konsumen yang menegaskan mengenai keterbukaan informasi yang harus disampaikan oleh seorang penjual kepada pembeli.<sup>116</sup>

Oleh karena hukum perjanjian itu pada dasarnya merupakan hukum pelengkap, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang seperti disebutkan diatas, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Namun ini ada pembatasannya, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>115</sup> *Ibid.*, hal.17.

<sup>116</sup>Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, hal.169-170

- a. meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung-jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal ( Pasal 1494)
- b. si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pengembalian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan Hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (pasal 1945).

Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual;

1. pengembalian uang harga pembelian;
2. pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;
3. biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
4. penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Jika pada waktu dijatukannya hukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, barang itu telah merosot harganya, maka si penjual tetap diwajibkan mengembalikan uang harga seutuhnya. Sebaliknya jika barangnya pada waktu dijatuhkannya

putusan untuk menyerahkan kepada seorang lain, telah bertambah harganya meskipun tanpa sesuatu perbuatan dari si pembeli, si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu juga.

Selanjutnya si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang dikeluarkannya untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya.

2. Penanggungan bahwa kebendaan yang dibelinya tersebut bebas dari cacat-cacat tersembunyi, yang dapat menerbitkan alasan untuk membatalkan pembelian tersebut.<sup>117</sup>

Sebenarnya definisi mengenai cacat tersembunyi tidak dijelaskan secara ekspisit dalam undang-undang, tetapi dari rumusan pasal 1504 dan pasal 1505 KUHPerdara, kita dapat mengetahui apakah yang dimaksud dengan cacat tersembunyi. Menurut Kartini Mulyadi, yang dimaksud dengan cacat tersembunyi adalah:

- a. sesuatu yang tidak tampak atau diketahui pada saat pembelian;
- b. suatu keadaan yang jika diketahui pada saat pembelian dilakukan akan:
  1. pembeli tidak akan membeli kebendaan itu;
  2. pembeli tidak akan membayar harga pembelian itu, kecuali dengan nilai jual yang lebih rendah daripada yang telah dibayarkan olehnya.

Oleh karena, cacat tersembunyi tersebut:

1. mengakibatkan kebendaan yang dibeli tidak dapat dipergunakan sesuai dengan maksud penggunaannya;
2. mengakibatkan berkurangnya manfaat pemakaian atau penggunaan kebendaan tersebut

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hal. 169.

Selain hal tersebut diatas, bila kita membaca Pasal 1506 KUHPerdata:

“Ia diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat itu, kecuali jika ia, dalam hal sedemikian telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.”

Cacat tersembunyi bukan hanya suatu keadaan yang tidak diketahui pembeli, tetapi juga suatu keadaan yang memungkinkan penjual tidak menyadarinya. Undang-undang membedakan dengan melihat itikad baik dari penjual. Hal ini terlihat dari ketentuan KUHPerdata Pasal 1508 dan 1509, dimana jika hakim menemukan adanya itikad tidak baik dari penjual, maka pihak penjual tidak hanya diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian yang diterimanya, tetapi juga membayar seluruh biaya kerugian dan bunga yang diderita oleh pihak pembeli.<sup>118</sup>

#### 2. 2. 2. 2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdata, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah ditetapkan melalui persetujuan. Sedangkan bila saat peristiwa jual beli tidak ditentukan kapan dan dimana pembayarannya, maka berdasarkan pasal 1514 KUHPerdata, pembayaran dilakukan di waktu dan tempat dimana peristiwa penyerahan terjadi.<sup>119</sup>

---

<sup>118</sup> *Ibid.*, hal. 178-180.

<sup>119</sup> *Ibid.*, hal. 189.

### 2. 2. 3. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak.<sup>120</sup> Pihak yang menderita karena barang yang menjadi obyek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak disengaja tersebut dan diwajibkan memikul itu tanpa adanya keharusan pihak lawannya untuk mengganti kerugian itu, dinamakan pihak yang memikul risiko atas barang tersebut.<sup>121</sup>

Persoalan tentang risiko itu berpokok-pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan dengan “*keadaan memaksa*” (“*overmacht*”, “*force majeure*”).<sup>122</sup> Mengenai risiko dalam jual-beli ini dalam B.W. ada tiga peraturan, yaitu:<sup>123</sup>

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

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.<sup>124</sup> Namun Mahkamah Agung dengan Surat Edarannya No. 3 tahun 1963 telah menyatakan beberapa pasal dari B.W tidak berlaku lagi, antara lain Pasal 1460 tersebut.<sup>125</sup> Hal tersebut dikarenakan apa yang diatur dalam Pasal 1460 KUHPerduta dinilai tidak memberikan keadilan.

Menurut ketentuan-ketentuan pasal 1461 dan 1462 risiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundaknya si

<sup>120</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 24

<sup>121</sup> *Ibid.*

<sup>122</sup> *Ibid.*, hal. 25.

<sup>123</sup> *Ibid.*

<sup>124</sup> *Ibid.* hal. 27.

<sup>125</sup> *Ibid.*

penjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan risiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada si pembeli.

”Kalau mengenai barang-barang yang masih harus ditimbang, dihitung atau diukur dahulu, sebelum dilakukan penimbangan penghitungan atau pengukuran, risikonya diletakkan dipundaknya si penjual, itu memang sudah tepat, tetapi kalau setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran, risiko tersebut otomatis dipindahkan kepada pembeli, itu merupakan suatu ketidak-adilan seperti yang dilakukan oleh pasal 1460 yang dibicarakan diatas. Begitu pula ketentuan tentang barang ”tumpukan” adalah sama, karena barang tumpukan sebetulnya merupakan kumpulan dari barang-barang tertentu menurut pengertian pasal 1460.”<sup>126</sup>

Kesimpulan kita adalah bahwa *selama belum dilever*, mengenai barang dari macam apa saja, risikonya masih harus dipindahkan oleh *penjual*, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.<sup>127</sup> Dalam prakteknya ketentuan umum tentang risiko tidak banyak berperan, masalah tersebut telah banyak diatur dalam perjanjian khusus, padahal prinsipnya ketentuan khusus didahulukan terhadap ketentuan umum.<sup>128</sup> Diluar itu, para pihak dalam perjanjian juga bebas untuk mengatur sendiri masalah risiko, menyimpang dari ketentuan undang-undang yang bersifat menambah.<sup>129</sup>

---

<sup>126</sup> *Ibid.*, hal. 28.

<sup>127</sup> *Ibid.*

<sup>128</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, hal. 248.

<sup>129</sup> *Ibid.*

## BAB 3

### Tinjauan terhadap Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kondominium)

#### 3. 1. Tinjauan Umum terhadap Kondominium

##### 3. 1. 1. Pengertian Kondominium

*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 individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas.<sup>130</sup> Walaupun di negara kita dipergunakan sebagai istilah seperti rumah susun, apartemen, *flat*, *condominium*, namun dalam bahasa hukum semuanya disebut sebagai rumah susun, karena mengacu kepada Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.<sup>131</sup>

Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun memberikan pengertian Rumah Susun sebagai:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama bentuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”<sup>132</sup>

Penjelasan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 lebih lanjut menjabarkan pengertian mengenai Rumah Susun, sebagai berikut:

<sup>130</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, hal. 3.

<sup>131</sup> \_\_\_\_\_, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, hal. 161.

<sup>132</sup> Indonesia, *Undang-undang Rumah Susun*, Undang-undang No. 16 Tahun 1985, LN No.75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Ps. 1 butir 1.

“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 yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.”<sup>133</sup>

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 secara mandiri atau secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.<sup>134</sup>

Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, memperluas definisi rumah susun sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985, dengan menetapkan bahwa rumah susun dapat dipergunakan baik sebagai hunian maupun bukan hunian. Hal yang demikian tersebut diatas telah memperluas pasar dari bisnis rumah susun, karena rumah susun selain diinginkan oleh perorangan sebagai tempat tinggal, akan tetapi juga diincar oleh para pengusaha sebagai tempat tinggal, akan tetapi juga diincar oleh para pengusaha sebagai tempat usaha atau perkantoran.

Ditinjau dari sudut penggunaannya rumah susun dapat dibagi menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu sebagai berikut:

1. Rumah Susun Hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal;
2. Rumah Susun Bukan Hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya tidak berfungsi sebagai tempat tinggal, melainkan berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial;
3. Rumah Susun Campuran, yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.

---

<sup>133</sup> *Ibid.*, Penjelasan Umum Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

<sup>134</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 12.

A. Ridwan Halim, dalam bukunya lebih jauh membedakan pengertian kondominium dan pengertian rumah susun, menurutnya bahwa:

“Kondominium itu ialah merupakan suatu sistem kepemilikan, bukan obyek kepemilikan sedangkan rumah susun ialah jelas merupakan salah satu obyek kepemilikan. Kepemilikan atas suatu rumah susun itulah yang salah satu kemungkinannya bisa bersistem kondominium.”<sup>135</sup>

Adapun berbagai pengertian yang berhubungan dengan rumah susun antara lain:

#### 1. Satuan Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan satuan rumah susun adalah “rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”. Tujuan dari diadakannya sarana ke jalan umum adalah agar pemilik dari satuan rumah susun dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain. Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batasnya jelas, yaitu pada alasnya, batas samping yang mengelilingi satuan rumah susun dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya jelas akan berupa lantai atas ataupun dari bangunan yang bersangkutan, sedangkan batas samping tidak harus berupa dinding atau tembok tertutup.

Satuan rumah susun harus mendapat pencahayaan yang cukup alami oleh karenanya untuk rumah susun hunian disyaratkan satuan rumah susunnya harus berada di atas permukaan tanah kecuali dalam keadaan terpaksa. Sedangkan untuk rumah susun bukan hunian, satuan-satuan rumah susun dapat berada di bawah permukaan tanah untuk itu disyaratkan adanya sistem penyinaran buatan.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> A. Ridwan Halim, *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah Susun*, (Jakarta: Puncak Karma, 2006), hal. 5.

<sup>136</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, hal. 14.

## 2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak kepemilikan bersama atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.

Di dalam ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dimaksud dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama adalah sebagai berikut:

### a. Tanah Bersama

Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan. Pasal 7 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang mempunyai hak milik atas satuan rumah susun, apabila seseorang atau badan hukum yang karena hukum tidak boleh mempunyai hak atas tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan, maka Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun juga menetapkan bahwa orang atau badan hukum tersebut juga tidak dapat mempunyai hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>137</sup>

### b. Bagian Bersama

Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Bagian

---

<sup>137</sup> *Ibid.*, hal. 16.

rumah susun ini merupakan struktur bangunan dari bangunan rumah susun yang terdiri dari:

- 1) Pondasi;
- 2) Kolom-kolom;
- 3) Sloof;
- 4) Balok-balok luar;
- 5) Penunjang;
- 6) Dinding-dinding struktur utama;
- 7) Atap;
- 8) Ruang masuk;
- 9) Koridor;
- 10) Selasar;
- 11) Tangga;
- 12) Pintu-pintu dan tangga darurat;
- 13) Jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun;
- 14) Jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi; dan
- 15) Ruang untuk umum.

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>138</sup>

#### c. Benda Bersama

Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas:

- 1) Jaringan air bersih;
- 2) Jaringan listrik;
- 3) Jaringan gas (untuk hunian);
- 4) Saluran pembuangan air hujan;

---

<sup>138</sup> *Ibid.*, hal.17.

- 5) Saluran pembuangan air limbah;
- 6) Saluran dan atau pembuangan sampah;
- 7) Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon atau alat komunikasi lainnya;
- 8) Alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya;
- 9) Alat pemadam kebakaran;
- 10) Alat atau sistem alarm;
- 11) Generator listrik (untuk yang menggunakan lift);
- 12) Pertamanan yang ada di atas tanah bersama;
- 13) Pelataran parkir;
- 14) Penangkal petir;
- 15) Fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama.<sup>139</sup>

### 3. Pertelaan

Pertelaan adalah rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rumah susun karena titik awal dimulainya proses pembentukan hak milik atas satuan rumah susun. Nantinya, dari pertelaan ini akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara hukum, terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.

### 4. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)

Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun secara keseluruhan. Selain menentukan besarnya hak masing-masing pemilik satuan rumah susun juga untuk menentukan besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai bersama pengelolaan dan pengoperasian semua benda yang menjadi milik bersama.

---

<sup>139</sup> *Ibid.*, hal.18.

### 3. 1. 2. Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun

Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu kebendaan, yaitu berupa hak milik atas satuan rumah susun yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun, dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama. Semua hal itu merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Dari pengertian diatas, rumah susun memiliki dua jenis kepemilikan, yaitu kepemilikan perseorangan (individual) dan kepemilikan bersama dalam satu paket jenis hak kepemilikan yang disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dengan pengertian bahwa kepemilikan perseorangan atas satuan rumah susun meliputi pula hak bersama atas bangunan, benda dan tanahnya. Konsep dasar yang melandasi hak milik satuan rumah susun berpangkal kepada teori-teori tentang kepemilikan suatu benda. Menurut hukum, suatu benda dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau lebih yang dikenal dengan kepemilikan bersama. Dalam kepemilikan bersama dikenal dua bentuk hak kepemilikan, yaitu hak kepemilikan bersama secara terikat (*gebonden mede-eigendom*) dan hak kepemilikan bersama secara bebas (*vrije mede-eigendom*).

Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede-eigendom*), yaitu suatu pemilikan bersama yang mempunyai dasar utama berupa ikatan hukum yang ada terlebih dahulu diantara pemilik bersamanya. Di mana para pemilik bersama ini tidak dapat secara bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan pemilik yang lain. Contohnya, pemilikan bersama atas harta perkawinan atau harta peninggalan.

Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*), yaitu merupakan suatu pemilikan bersama dimana antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu selain hak bersama untuk menjadi pemilik suatu benda. Disini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama. Bentuk pemilikan bersama yang bebas inilah yang menurut

Hukum Romawi disebut “*Condominium*” yang penerapannya diatur dengan undang-undang.<sup>140</sup>

Oleh karena itu, Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merumuskan suatu jenis kepemilikan baru yang disebut hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun tersebut lahir sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan dimana pemiliknya harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan mempunyai suatu alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

### 3. 1. 3. Pembangunan Rumah Susun

Tujuan pembangunan rumah susun menurut Prof. Boedi Harsono adalah:

“Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dan pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan pemukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.”<sup>141</sup>

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung tujuan pembangunan rumah susun berdasarkan pada arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia yang tercantum dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu:

“Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang, meremajakan daerah-daerah kumuh, mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan serta untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.”<sup>142</sup>

---

<sup>140</sup> *Ibid.*, hal. 10.

<sup>141</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 7, (Jakarta:Djambatan, 1997), hal. 321.

<sup>142</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 20.

Sementara tujuan pembangunan rumah susun menurut Pasal 3 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah:

“Pembangunan rumah susun bertujuan untuk:

1. a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
2. memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1) butir a.<sup>143</sup>

Dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun, tidak sembarang pihak yang dapat menyelenggarakan pembangunan rumah susun diatur dalam pasal 5 ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu:

1. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD). BUMN/BUMD yang dimaksud adalah badan hukum yang modal seluruh atau sebagian milik negara yaitu Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah (Pemda), terdiri:
  - a. Perusahaan Daerah;
  - b. Perusahaan Umum; dan
  - c. Persero.
2. Koperasi;
3. Badan Usaha Milik Swasta (BUM Swasta).  
Yang dimaksud dengan BUM Swasta adalah:<sup>144</sup>
  - a. BUM Swasta yang modalnya modal nasional;
  - b. BUM Swasta yang modalnya campuan asing dan nasional;
  - c. BUM Swasta yang 100% modal asing.
4. Swadaya Masyarakat;
5. Kerja sama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.

---

<sup>143</sup> Indonesia, *Undang-undang Rumah Susun*, Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Ps. 3 ayat (1) dan (2)

<sup>144</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 20.

Mengenai tanah untuk pembangunan rumah susun, status tanah haknya juga penting untuk diperhatikan karena tidak semua tanah hak dapat dipergunakan untuk pembangunan rumah susun. Dalam Pasal 7 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ditetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan. Sementara lokasi tanah tempat membangun rumah susun ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, berdasarkan Rencana Umum/Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota yang bersangkutan.<sup>145</sup> Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun:<sup>146</sup>

#### 1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, seperti:

- a. Bank-bank Pemerintah;
- b. Koperasi Pertanian;
- c. Badan-badan Keagamaan;
- d. Badan-badan Sosial.

Semua badan hukum diatas harus ditunjuk pemerintah setelah mendengar menteri yang mempunyai yurisdiksi atas badan-badan tersebut. Mengingat bahwa pemilik rumah susun dan pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah diatas mana rumah susun didirikan, maka satuan rumah susun yang dibangun atas tanah dengan hak milik hanya terbatas kepemilikannya pada perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963.

#### 2. Hak Guna Bangunan

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. Subyek hak guna bangunan

---

<sup>145</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 322.

<sup>146</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 21.

adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah dengan hak guna bangunan paling tepat untuk pembangunan rumah susun, karena:

- a. Hak guna bangunan berjangka waktu relatif lama;
- b. Hak guna bangunan adalah hak yang kuat dan dapat dibebani sebagai obyek hak tanggungan;
- c. Dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, baik dengan modal nasional, modal campuran maupun modal asing.

### 3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dimana si pemegang hak diberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Yang dapat mempunyai tanah dengan hak pakai adalah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Meskipun dapat dipunyai oleh warga negara atau badan hukum Indonesia maupun pihak asing, tetapi jangka waktu hak pakai tidak selama jangka waktu hak guna bangunan. Hak pakai atas tanah negara dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.<sup>147</sup>

### 4. Hak Pengelolaan

Terdapat ketentuan khusus dalam rangka melindungi kepentingan para pembeli satuan rumah susun jika tanah yang digunakan berstatus hak pengelolaan. Penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak

---

<sup>147</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, Ps. 53.

guna bangunan di atas hak pengelolaan yang bersangkutan, sebelum diperbolehkan memulai menjual satuan-satuan rumah susun yang sudah selesai dibangun.<sup>148</sup> Artinya di atas hak pengelolaan tersebut sudah ada hak guna bangunan atas nama penyelenggara, yang diperoleh dari pemerintah sesuai dengan peraturan perundangan pertanahan yang berlaku. Dengan demikian pemilik satuan rumah susun akan menguasai tanah bersama yang bersangkutan dengan status tanah hak guna bangunan. Hak pengelolaan atas tanah negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan, baik persyaratan teknis maupun administratif yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun jo. PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Persyaratan ini lebih berat jika dibandingkan dengan pembangunan perumahan biasa, hal ini dikarenakan pada rumah susun mempunyai bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang dihuni oleh banyak orang sehingga perlu dijamin keselamatan, keamanan dan kenikmatan bagi penghuninya.<sup>149</sup>

Dalam penjelasan Pasal 6 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai:

- a. Ruang;
- b. Struktur, komponen dan bahan bangunan;
- c. Kelengkapan rumah susun;
- d. Satuan rumah susun;
- e. Bagian dari benda bersama;
- f. Kepadatan dan tata letak bangunan;
- g. Prasarana dan fasilitas lingkungan.

Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengenai:

---

<sup>148</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 321.

<sup>149</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal. 33.

- a. izin lokasi (SP3L & SIPPT) khusus wilayah DKI Jakarta;
- b. *advice planing*;
- c. izin mendirikan bangunan;
- d. izin layak huni;
- e. setripikat tanahnya.

Berdasarkan syarat administratif tersebut, maka pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus dilaksanakan berdasarkan perizinan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Pertama-tama izin yang harus diperlukan adalah Izin Mendirikan Bangunan. Dalam Pasal 30 PP No.4 Tahun 1988 dicantumkan berbagai persyaratan yang harus dicantumkan pada permohonan tersebut:<sup>150</sup>

- a. sertipikat hak atas tanah;
- b. fatwa peruntukkan tanah;
- c. rencana tapak, yaitu rencana tata letak bangunan;
- d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Persyaratan teknis dan administratif seperti yang diatur dalam PP No. 4 Tahun 1988 tersebut diatas, wajib dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dalam rangka pembangunan rumah susun. Walaupun sudah selesai pembangunan rumah susun yang bersangkutan, penjualan satuan-satuan rumah susun baru boleh dilakukan setelah dipenuhi 3 syarat administratif berikutnya, yaitu:<sup>151</sup>

- a. penyelenggara pembangunan wajib mengajukan permohonan dan memperoleh izin layak huni;

---

<sup>150</sup> *Ibid.*,hal. 33-34.

<sup>151</sup> *Ibid.*,hal. 35.

- b. penyelenggara pembangunan wajib mengadakan pemisahan, dalam satuan-satuan rumah susun, yang meliputi bagian bersama, benda berdama dan tanah bersama, dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar uraian dan batas-batasnya;
- c. penyelenggara pembangunan wajib mengusahakan, agar setiap satuan rumah susun bersertifikat.

Pasal 8 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa pemilikan satuan rumah susun meliputi juga hak atas tanah bersama, maka satuan rumah susun hanya dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan. Dengan demikian, maka satuan rumah susun hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Menurut pasal 7 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria, tanah Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh perorangan warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang disebut dalam PP No. 38 Tahun 1963, yaitu Bank-Bank Milik Negara, Perhimpunan, Koperasi, Badan-Badan Keagamaan dan Badan-Badan Sosial yang ditunjuk. Tanah Hak Guna Bangunan dapat dipunyai perorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dengan adanya ketentuan tersebut, maka dengan sendirinya yang boleh membeli dan memiliki satuan rumah susun adalah perorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan tersebut. Sehingga dengan demikian, bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan memiliki satuan rumah susun, jika tanah tempat dibangunnya rumah susun yang bersangkutan berstatus Hak Pakai.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Disamping itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertipikat.

Untuk pertama kali semua Sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat atas nama Penyelenggara Pembangunan. Sertipikat tersebut harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual, sebab Sertipikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara penyelenggara pembangunan dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli. Pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta PPAT ( Pasal 10 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun), 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.

Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT tersebut, agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada kantor setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada Buku Tanah dan salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran, diserahkan kepada pembeli, selaku pemilik baru satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikannya.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka untuk dapat menjual satuan-satuan rumah susun 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 sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS) oleh Kantor Pertnahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

Walaupun telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) tersebut diatas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan jika 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.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 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 rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli.

Dalam latar belakang Keputusan Menpera tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka.

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

Dalam Keputusan Menpera tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli satuan rumah susun. Inti dari perikatan jual beli tersebut adalah:

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
  - a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
  - c. luas satuan rumah susun;
  - d. harga jual satuan rumah susun;
  - e. ketentuan pembayaran uang muka;
  - f. spesifikasi bangunan;
  - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
  - h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran;
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta

perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangun perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada dipihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangun perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%;

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:

5.1. Obyek yang diperjualbelikan;

Obyek yang akan diperjualbelikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan.

5.2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni,

Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama

(terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

### 5.3. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

- 1) sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain :

- a. salinan surat persetujuan izin prinsip;
- b. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c. bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- d. salinan surat izin mendirikan bangunan;
- e. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

- 2) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :
  - a. sertifikat hak atas tanah;
  - b. rencana tapak;
  - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
  - d. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
  - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
  - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

- 3) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- 4) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan :
  - (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
  - (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- 5) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- 6) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- 7) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
- 8) jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
- 9) menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

10) menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

#### 5.4. Kewajiban Pemesan

- 1) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
- 2) Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;
- 3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi:
  - (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
  - (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;

- (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- 4) Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat:
  - (a) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.
  - (b) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
- 5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

#### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

Namun dengan disahkannya Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menggantikan keberlakuan undang-undang terdahulu yaitu Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pemasaran rumah

susun secara *pre-project selling* secara tegas dan jelas diperbolehkan dalam kedua undang-undang tersebut. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 42 ayat 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Pasal 42 Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana dalam pasal-pasal tersebut dikatakan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Hal demikian dapat dilakukan dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau yang sering disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli. Akan tetapi, pemasaran ini baru dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas (Pasal 42 ayat 2 Undang-undang No. 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman):

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
4. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
5. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Sedangkan yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tetap dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ataupun Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan kata lain Keputusan Menpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tetap berlaku.

### 3. 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Bila membeli rumah atau rumah susun, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting yaitu:<sup>152</sup>

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat PPJB (nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian; Perjanjian Akan Jual Beli dan sebagainya) antara pengembang dan konsumen;
2. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah/satuan rumah susun dari pengembang kepada setiap konsumen;
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Satuan Rumah Susun (nama lain seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank Pemberi KPR/KPA).

Dokumen yang pertama merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antar pengembang dan konsumen, di mana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah/satuan rumah susun dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk: angsuran uang muka (*down payment*) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah/apartemen (KPR/KPA).

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian perdahuluan yang bentuknya bebas.<sup>153</sup> Sedangkan Prof. Arie S Hutagalung dalam bukunya yang berjudul *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi* menyatakan bahwa perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli merupakan kesepakatan dari pihak developer

---

<sup>152</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal. 76-77.

<sup>153</sup> Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*”, hal 57.

dan konsumen untuk melaksanakan jual beli SRS dengan harga yang disetujui bersama menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; yang mengharuskan konsumen membayar sejumlah uang kepada developer sebagai uang muka.<sup>154</sup>

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.<sup>155</sup> Dengan kata lain perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Substansi yang pada umumnya dijumpai dalam klausula-klausula PPJB yang telah disederhanakan sebagai berikut:<sup>156</sup>

No.	Substansi Pengaturan	Keterangan
1.	Nama Kontrak	Sebutan yang digunakan pengembang terhadap PPJB, misalnya: Perjanjian Pendahuluan, Perjanjian Akan Jual Beli, dsb.
2.	Objek yang diperjualbelikan	Barang atau objek yang dibeli oleh konsumen (rumah, rumah took, sarusun/apartemen).
3.	Komponen nilai jual	Apa saja yang termasuk dalam nilai jual

<sup>154</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, hal. 195.

<sup>155</sup> Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*", hal 56-57.

<sup>156</sup> Sumber penulisan: Yusuf Sofie, Perjanjian Standar dalam Jual Beli Rumah, bonus/sisipan Warta Konsumen No. 03, Agustus 1998. Substansi yang termuat itu, saat ini telah disesuaikan dengan perkembangan terakhir praktek jual beli rumah atau sarusun/apartemen sebagaimana tersaji pada tabel tersebut.

		(harga jual) yang dibayar konsumen (misalnya: rumah/sarusun/apartemen berikut penyediaan fasilitas-fasilitas seperti: air minum, listrik, pendingin udara/AC, angkutan lingkungan, dan lain-lain).
4.	Cara pembayaran	Mekanisme atau cara pembayaran nilai jual/harga jual rumah atau sarusun/apartemen (tunai, angsuran, fasilitas KPR/KPA).
5.	Lokasi Pembayaran	Tempat di mana konsumen dapat melakukan transaksi pembayaran harga jual/nilai jual (di kantor pengembang, transfer di bank, dsb).
6.	Lamanya penyelesaian bangunan rumah atau sarusun/apartemen	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk menyelesaikan bangunan (3 bulan; 3-6 bulan; 6-9 bulan; 9-12 bulan; lebih dari 12 bulan).
7.	Masa pemeliharaan bangunan	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk melakukan pemeliharaan rumah atau sarusun/apartemen setelah serah terima (3 bulan; 3-6 bulan; 6-9 bulan; 9-12 bulan; lebih dari 12 bulan).
8.	Tenggang pengajuan komplain	Jangka waktu untuk mengajukan komplain komplain kondisi bangunan setelah serah terima (ada atau tidak; jika ada berapa lama).
9.	Penilai mutu	Pihak-pihak yang berhak menilai mutu/kondisi bangunan (pengembang, konsumen, appraisal, pemerintah/ departemen atau dinas dari pemerintah daerah setempat).
10.	Penyelesaian Komplain	Tindak lanjut pengembang dalam menyelesaikan komplain konsumen setelah serah terima, misalnya:perbaikan kerusakan,

		penggantian senilai kerusakan, dan lain-lain.
11.	Jaminan Bebas Sengketa	Jaminan dari pengembang bahwa objek perjanjian bebas dari sengketa dengan pihak lain.
12.	Brosur perumahan/rumah susun/apartemen	Berbagai bentuk iklan, baik tertulis atau menggunakan media lainnya merupakan bagian dari PPJB atau tidak.
13.	Alasan pembatalan	Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pengembang atau konsumen atau atas kesepakatan kedua belah pihak dengan berbagai akibatnya.
14.	Sanksi bagi pengembang dan konsumen	Sanksi bagi: (a) pengembang bila terlambat menyerahkan bangunan atau konsisi bangunan tidak memenuhi syarat; (b) konsumen bila terlambat melakukan transaksi pembayaran harga jual.
15.	Mekanisme Penyelesaian Sengketa	Tata cara penyelesaian perselisihan antara pengembang dengan konsumen, misalnya: musyawarah, gugatan di pengadilan, arbitrase, dan lain-lain.
16.	Bentuk perjanjian	Apakah perjanjian itu (PPJB) cukup ditandatangani para pihak saja (pengembang dan konsumen) atau ditandatangani di hadapan notaris.

PPJB bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai.<sup>157</sup> Dalam hukum adat terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut,

<sup>157</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal. 78.

sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.<sup>158</sup> Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.<sup>159</sup> PPJB merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.<sup>160</sup>

Menurut Dr. Maria S.W. Sumardjono, Pengikatan Perjanjian Jual Beli, walaupun obyeknya berupa SRS 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 pengikat yang sifatnya konsensual (dikutip oleh beliau dari Pendapat Ter Haar dalam Buku Azas-azas dan Susunan Hukum Adat).<sup>161</sup>

Hal Yang perlu diperhatikan adalah masalah pengikatan jual beli tersebut termasuk lingkup hukum perjanjian sedangkan jual belinya masuk lingkup hukum 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) UURS jo. pasal 19 PP 10/1961.<sup>162</sup>

Tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen perumahan, misalnya: kualitas bangunan, pelayanan pra jual maupun purna jual, dan sebagainya.<sup>163</sup> Keadaan seperti ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadakan permasalahan-permasalahan

---

<sup>158</sup> Soerjono Soejanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal.189.

<sup>159</sup> *Ibid.*

<sup>160</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal. 78.

<sup>161</sup> Dr. Maria S.W. Sumardjono, "Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Susun", makalah ini disampaikan dalam seminar "Masalah-masalah Aktual Bidang Hukum Pertanahan di Wilayah Perkotaan", diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta 27 Agustus 1994.

<sup>162</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serbaneka Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, hal 195-196.

<sup>163</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal.79.

yang dialaminya, baik di media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Seringkali penyelesaian keluhan/komplain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan (menambah kekecewaannya), disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu PPJB diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.<sup>164</sup> Studi yang dilakukan Bidang Pengaduan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) di tahun 1994 menunjukkan sinyalemen ini.<sup>165</sup>

Oleh karena PPJB dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi didalam memasukkan kepentingan-kepentingan di dalam PPJB. Sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Kontrak standar dibuat dan dipersiapkan oleh pihak yang secara ekonomi kedudukannya lebih baik/kuat dari pihak lainnya,<sup>166</sup> misalnya dalam hubungan antara nasabah dengan pihak bank, pada umumnya kontraknya sudah dibuat secara standar/baku oleh bank, sedangkan nasabah tinggal menandatangani. Demikian pula dalam hubungan antara pengembang dengan konsumen. PPJB telah disiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum (*legal officer*) 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 PPJBnya. Padahal pada hakikatnya uang tanda jadi (*booking fee*) tak lain adalah sebagai pembayaran angsuran uang muka.<sup>167</sup>

---

<sup>164</sup> *Ibid.*

<sup>165</sup> Lihat: Yusuf Shofie, "Studi Kontrak Standar Perumahan", rubrik sorotan *Warta Konsumen*, No. 243, Juni 1994, hal. 12-18. Lihat juga: Yusuf Shofie, "Ketidakadilan dalam Kontrak Standar Perumahan", dalam *Warta Konsumen* yang sama.

<sup>166</sup> Sudargo Gautama, *Hukum Antar Golongan* (Jakarta: Ictiar Baru vanHoeve 1991), hal 62. lihat juga: Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (disertasi), (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993)

<sup>167</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal.80.

Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).<sup>168</sup> Artinya, secara leluasa ia dapat memasukkan semua kepentingannya dalam PPJB. Sebaliknya ia dapat menganulir kepentingan-kepentingan konsumen. Aplikasi PPJB ini menimbulkan permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan konsumen, misalnya: menyangkut janji-janji pengembang dalam brosur/iklan, praktek pemasaran rumah pada tahap pratransaksi, tahap transaksi dan tahap purna transaksi.<sup>169</sup> Sejumlah ketidakadilan dijumpai dalam klausula-klausula PPJB. Pertama, akibat keterlambatan pembayaran yang dialami konsumen. Klausula-klausula dalam PPJB menentukan bahwa konsumen harus membayar penalti (denda) yang tinggi, bahkan menghadapi pembatalan perjanjian. Ada pula PPJB yang menegaskan bahwa di samping 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 sama sekali dalam PPJB. Kerugian-kerugian akibat keterlambatan itu, juga tidak diperhitungkan. Tak hanya itu masalah yang dialami konsumen. Meskipun harga rumah berikut tanah telah dibayar lunas, dokumen-dokumen pemilikan rumah dan tanah, seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Pecahan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum diberikan/diserahkan atau diselesaikan.<sup>170</sup>

<sup>168</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, (Yogyakarta: Kanisius, 1992), hal. 5 dst

<sup>169</sup> Sebuah praktek curang yang dilakukan pengembang disampaikan konsumen kepada YLKI dalam Pameran Rumah REI EXPO 1995 pada awal November 1995. Seorang konsumen rumah tipe 21 di Tangerang mengadukan praktek yang diterapkan pengembang berupa “keharusan membeli kelebihan tanah” yang luasnya hampir sama dengan rumah yang dibelinya. Semula pengembang menginformasikan bahwa ada kelebihan tanah sedikit, dan konsumen menyanggupi membayar kelebihan tanah itu karena masih dalam batas-batas wajar dan sesuai dengan kemampuan konsumen. Ternyata belakangan kelebihan tanahnya hampir seluas tipe 21 yang dibelinya. Pengembang mengharuskan konsumen membayar kelebihan tanah itu, padahal kemampuan keuangan konsumen tidak memungkinkan. Karena konsumen tidak mau membayar kelebihan tanah itu, pengembang menetapkan secara sepihak bahwa uang muka yang telah dibayar lunas konsumen sebesar Rp 7 juta dianggap hangus dan berkas permohonan KPR konsumen tidak diteruskan ke Bank Tabungan Negara (BTN). Sumber data: Bidang Pengaduan YLKI, 1995.

<sup>170</sup> “Terjadi lagi, Lunas membayar, Sertifikat belum diberikan”, *Kompas*, 26 Agustus 1995.

Kedua, pembatasan tanggung jawab pengembang atas klaim/tuntutan konsumen. Dalam praktek, penerapannya dilakukan dengan mencantumkan klausula-klausula dalam PPJB yang pada intinya menetapkan suatu tenggang waktu untuk mengajukan klaim atas kondisi atau mutu bangunan atau hal-hal lain yang dijanjikan pengembang. Biasanya dalam PPJB dicantumkan klausula-klausula bahwa konsumen dapat mengajukan klaim kepada pengembang dalam waktu 90 hari atau 100 hari setelah serah terima bangunan, khususnya klaim mengenai kondisi atau kualitas bangunan, termasuk dalam hal ini masalah cacat tersembunyi. Lewat dari waktu yang ditetapkan secara sepihak itu, klaim/tuntutan apapun tak dilayani (ditolak). Pembatasan ini tak adil bagi konsumen. Tenggang waktu 90 hari atau 100 hari hanya cukup untuk meneliti kondisi atau kualitas bangunan yang terlihat kasat mata.<sup>171</sup>

Untuk mengetahui cacat-cacat tersembunyi pada bangunan, seperti konstruksi bangunan, penggunaan semen yang tidak sesuai dengan perbandingan, dan sebagainya, tak cukup dalam tenggang waktu itu. Klaim konsumen tentang konstruksi bangunan tak dilayani pengembang setelah melampaui jangka waktu itu. Ini sama saja mengabaikan hak konsumen untuk mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya.<sup>172</sup>

Dalam keadaan ini, pihak yang lebih kuat kedudukannya (pengembang) menggunakan kedudukannya itu untuk membebankan kewajiban yang berat kepada pihak lainnya, sedangkan ia sendiri sedapat mungkin membatasi atau menyampingkan tanggung jawabnya, termasuk pula dalam hal adanya cacat-cacat tersembunyi (*hidden deffects*) pada objek perjanjian. Padahal menurut Subekti, penjual bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat tersembunyi itu.<sup>173</sup>

---

<sup>171</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal. 82.

<sup>172</sup> *Ibid.*

<sup>173</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 19.

### 3. 3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Secara *Pre-Project Selling*

#### 3. 3. 1. PPJB sebagai Kontrak Baku

Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah.<sup>174</sup> Pihak yang disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi “*take it or leave it*”. Dengan demikian, oleh hukum diragukan apakah benar-benar ada elemen “kata sepakat” yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam kontrak baku tersebut. Untuk dapat membatalkannya, yang perlu ditunjukkan adalah elemen apakah dengan kontrak baku tersebut telah terjadi penggerogotan terhadap keberadaan posisi tawar-menawar (*bargaining position*), sehingga eksistensi unsur “kata sepakat” diantara para pihak sebenarnya tidak terpenuhi.<sup>175</sup> Karena itu syarat-syarat sahnya dari suatu kontrak mesti ditinjau sehubungan dengan adanya kontrak baku ini, antara lain adalah:<sup>176</sup>

1. Syarat kausa yang halal terutama misalnya jika ada unsur penyalahgunaan keadaan (*misrepresentation*).
2. Syarat kausa yang halal terutama jika adanya unsur pengaruh tidak pantas (*undue influence*);
3. Syarat kesepakatan kehendak, terutama jika ada keterpaksaan atau ketidakjelasan bagi salah satu pihak.

---

<sup>174</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal.76.

<sup>175</sup> *Ibid.*

<sup>176</sup> *Ibid.*

Kontrak baku ini memiliki kelebihan dan kekurangannya. Seperti telah disebutkan bahwa diantara kelebihan dari kontrak baku adalah bahwa kontrak baku tersebut lebih efisien, dapat membuat praktek bisnis menjadi lebih simpel, serta dapat ditandatangani seketika oleh para pihak. Hal ini sangat menguntungkan terutama bagi kontrak-kontrak masal, yakni kontrak yang dibuat dalam volume yang besar (*mass production of contract*). Sedangkan kelemahan-kelemahan dari suatu kontrak baku adalah bahwa kurangnya kesempatan bagi pihak lawan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam kontrak yang bersangkutan, sehingga kontrak baku tersebut berpotensi untuk terjadinya klausula yang berat sebelah.

Faktor-faktor penyebab sehingga seringkali kontrak baku menjadi sangat berat sebelah adalah sebagai berikut:<sup>177</sup>

- 1) Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya disodorkan kontrak tidak banyak kesempatan untuk mengetahui isi kontrak tersebut, apalagi ada kontrak yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil;
- 2) Karena penyusunan kontrak yang sepihak, maka pihak penyedia dokumen biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen tersebut, bahkan mungkin saja sudah berkonsultasi dengan para ahli atau dokumen tersebut justru dibuat oleh para ahli. Sedangkan pihak yang kepadanya disodorkan dokumen tidak banyak kesempatan dan seringkali tidak familiar dengan klausula-klausula tersebut;
- 3) Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku menempati kedudukan yang sangat tertekan, sehingga hanya dapat bersikap “*take it or leave it*”.

Sebenarnya, kontrak baku itu sendiri tidak begitu menjadi persoalan secara hukum, mengingat kontrak baku sudah merupakan kebutuhan dalam praktek dan sudah merupakan kebiasaan sehari-hari. Bukankah kebiasaan juga merupakan suatu sumber hukum. Hal yang menjadi persoalan adalah manakala kontrak baku tersebut mengandung unsur-unsur yang tidak adil (berat sebelah) bagi para pihak,

---

<sup>177</sup> *Ibid.*, hal. 78.

sehingga apabila hal yang demikian dibenarkan oleh hukum, akan menyentuh rasa keadilan dalam masyarakat.

Dengan adanya praktek kontrak baku ini, ada beberapa prinsip hukum kontrak yang sangat potensial untuk dilanggar, yaitu prinsip-prinsip hukum sebagai berikut:<sup>178</sup>

1. Doktrin Kontrak Baku *An Sich*

Dengan doktrin kontrak baku *an sich*, maka suatu kontrak baku yang mengandung klausula yang berat sebelah tidak pantas untuk diperkenankan oleh hukum. Karena itu, terutama lewat perangkat perundang-undangan, hukum harus melarang pembuatan kontrak baku yang berat sebelah tersebut.

Menurut doktrin kontrak baku *an sich*, suatu kontrak yang dibuat oleh salah satu pihak dimana pihak lainnya tidak mempunyai atau terbatas kesempatan untuk benegosiasi terhadap klausul-klausulnya, jika kontrak tersebut berat sebelah, maka kontrak tersebut atau sebagian kontrak tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

2. Doktrin Kesepakatan Kehendak dari Para Pihak

Karena tidak adanya atau terbatasnya kesempatan bagi salah satu pihak untuk menegosiasikan klausula-klausula dalam kontrak baku tersebut, maka meskipun pihak tersebut akhirnya menandatangani kontraknya, masih disangsikan apakah isi kontrak tersebut memang benar seperti yang diinginkannya, sehingga disangsikan pula apakah benar ada kata sepakat daripadanya sebagaimana diketahui, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya kontrak.

3. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Kesusilaan

Jika terdapat klausula yang sangat berat sebelah dalam suatu kontrak baku, apalagi jika pihak yang kepadanya disodorkan formulir kontrak tersebut berada dalam keadaan yang tidak berdaya, seperti kecilnya kesempatan memilih untuk membuat kontrak dengan pihak lainnya, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip kesusilaan, prinsip mana merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu kontrak.

---

<sup>178</sup> *Ibid.*, hal. 79-84.

Jadi, jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemsi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, maka kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan kesusulaan, sehingga kontrak yang seperti itu dianggap batal demi hukum.

4. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Ketertiban Umum

Sama halnya dengan pertentangan dengan unsur kesusilaan, maka jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemsi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan unsur ketertiban umum, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

5. Doktrin Ketidakadilan (*Unconscioability*)

Doktrin ketidakadilan (*unconscioability*) mengajarkan bahwa suatu kontrak atau klausula dari suatu kontrak haruslah dinyatakan batal jika klausula tersebut sangat tidak adil bagi salah satu pihak, sehingga apabila dibiarkan, akan sangat menyentuh rasa keadilan atau suara hati dari masyarakat. Kontrak yang berat sebelah (baik dalam bentuk baku ataupun tidak) akan sangat merugikan salah satu pihak, dan oleh karenanya akan sangat menyentuh rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, menurut doktrin ketidakadilan, kontrak/klausula tersebut harus dinyatakan batal.

6. Doktrin Pengaruh Tidak Pantas (*Undue Influence*)

Yang dimaksud dengan doktrin pengaruh tidak pantas adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan dengan alasan tidak tercapainya kesesuaian kehendak yang disebabkan adanya usaha oleh salah satu pihak, karena kedudukan khususnya (seperti kedudukannya yang lebih dominan, ada hubungan yang rahasia atau hubungan *fiduciary*) dengan pihak lainnya dalam kontrak tersebut, dimana pihak yang mempunyai kedudukan khusus tersebut telah menggunakan cara-cara persuasif untuk mengabil keuntungan yang tidak *fair* dari pihak lainnya tersebut. Kontrak baku dapat saja berisikan hal-hal yang merupakan pengaruh tidak pantas.

#### 7. Doktrin Kontrak Sesuai dengan Itikad Baik

Ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik. Jika suatu kontrak baku berat sebelah, baik dengan klausula eksemsi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

#### 8. Doktrin Kausa yang Halal

Disamping harus beritikad baik, ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan kausa yang halal. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, terutama yang dibuat dengan klausula eksemsi, atau demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik sehingga dianggap dibuat tidak dengan kausa yang halal. Dengan demikian kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

#### 9. Prinsip Kontrak sesuai dengan Asas Kepatutan

Keterikatan seseorang kepada suatu kontrak, tidak hanya kepada kata-kata dalam kontrak tersebut, tetapi para pihak yang terikat juga kepada prinsip yang patut terhadap kontrak yang bersangkutan. KUHPerdara Indonesia menegaskan prinsip ini dalam Pasal 1339. Karena itu, suatu kontrak baku yang sangat berat sebelah potensial juga dianggap bertentangan dengan asas kepatutan tersebut.

#### 10. Doktrin Perlindungan Konsumen (*Consumer Protection*)

Suatu kontrak baku yang berat sebelah, khususnya yang menyangkut dengan orang banyak, seperti kontrak asuransi, pemberian jasa perbankan, pemberian jasa tertentu lainnya, dapat juga didekati dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen, yang di Indonesia diatur oleh Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. sehingga dalam hal ini diharapkan bahwa pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku yang berat sebelah, yang juga

merupakan pihak konsumen, akan terlindungi kepentingannya oleh kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen.

11. Doktrin Larangan terhadap Ketidakadilan Substantif (*Substantive Unfairness*)

Sering pula bahwa kontrak baku yang isinya sangat berat sebelah merupakan suatu kontrak yang tidak adil secara substantif (*substantive unfairness*). Karena itu, kontrak seperti ini menjadi sangat tidak layak.

12. Doktrin Larangan terhadap Penipuan Konstruktif (*Constructive Fraud*)

Adakalanya cara-cara yang dipakai dalam penandatanganan suatu kontrak sedemikian rupa sehingga hal tersebut setara dengan suatu penipuan, meskipun bukan penipuan dalam arti yang sebenar-benarnya. Karena itu, tindakan seperti ini disebut dengan “penipuan konstruktif” (*constructive fraud*). Ini merupakan ketidakwajaran dalam penandatanganan suatu kontrak dalam tingkat yang paling jelek, yakni kontrak ditandatangani dengan kecenderungan salah satu pihak menipu pihak lainnya, meskipun belum sampai berarti sudah melakukan penipuan, tetapi sudah “setara” dengan penipuan, atau melanggar atau menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak lainnya, yang dapat melanggar ketertiban umum. Misalnya, praktek pembuatan dan penandatanganan kontrak secara tidak bermoral, melampaui batas, licik, mengambil manfaat dari posisi pihak lain yang tidak menguntungkan. Tidak membuka fakta material, atau dengan cara-cara tidak layak lainnya yang tidak disadari oleh pihak lainnya.

Selain dari beberapa doktrin hukum kontrak yang potensial untuk dilanggar dengan pemberlakuan kontrak baku ini seperti tersebut diatas, maka ada juga beberapa prinsip hukum kontrak yang sangat mendukung eksistensi suatu kontrak baku, yaitu prinsip-prinsip hukum sebagai berikut:<sup>179</sup>

1. Prinsip Kesepakatan Kehendak dari Para Pihak

Meskipun dalam suatu kontrak baku disangsikan adanya kesepakatan kehendak yang benar-benar seperti diinginkan oleh para pihak, tetapi kedua belah pihak akhirnya juga menandatangani kontrak tersebut.

---

<sup>179</sup> *Ibid.*, hal.84-85.

Dengan penandatanganan tersebut, maka dapat diasumsi bahwa kedua belah pihak telah menyetujui isi kontrak tersebut, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kata sepakat sudah terjadi.

## 2. Prinsip Asumsi Risiko dari Para Pihak

Dalam suatu kontrak, setiap pihak tidak dilarang untuk melakukan asumsi risiko. Artinya, bahwa jika ada risiko tertentu yang mungkin terbit dari suatu kontrak, tetapi salah satu pihak bersedia menanggung risiko tersebut sebagai hasil dari tawar menawarnya, maka jika memang kemudian risiko tersebut benar-benar terjadi, pihak yang mengasumsi risiko tersebutlah yang harus menanggung risikonya. Dalam hubungan dengan kontrak baku, maka dengan menandatangani kontrak yang bersangkutan, berarti segala risiko apapun bentuknya akan ditanggung oleh pihak yang menandatangani sesuai isi dari kontrak tersebut.

## 3. Prinsip Kewajiban Membaca (*Duty to Read*)

Sebenarnya, dalam ilmu hukum kontrak diajarkan bahwa kewajiban membaca (*duty to read*) bagi setiap pihak yang menandatangani kontrak. Dengan demikian, jika telah menandatangani kontrak yang bersangkutan, hukum mengasumsikan bahwa dia telah membacanya dan menyetujui apa yang telah dibacanya.

## 4. Prinsip Kontrak Mengikuti Kebiasaan

Memang sudah menjadi kebiasaan sehari-hari bahwa banyak kontrak yang dibuat secara baku. Karena kontrak baku tersebut menjadi terikat, antara lain juga karena keterikatan suatu kontrak tidak hanya terikat pada kata-kata yang ada dalam kontrak tersebut, tetapi juga terhadap hal-hal yang bersifat kebiasaan. Lihat Pasal 1339 KUHPerdara Indonesia. Kontrak baku merupakan suatu kebiasaan sehari-hari dalam lalu lintas perdagangan dan sudah merupakan suatu kebutuhan masyarakat, sehingga eksistensinya mestinya tidak perlu dipersoalkan lagi.

Pihak produsen beralasan, selain praktis dan efisien, penerapan perjanjian baku dalam praktek perdagangan sehari-hari, juga malah dalam koridor perundang-undangan yang ada. Justifikasi yang dipakai produsen adalah Pasal 1338 KUHPerdara, tentang asas kebebasan berkontrak.

Namun harus dipahami, bahwa maksud dari Pasal 1338 KUHPerdara adalah kebebasan berkontrak dapat diterapkan apabila kedudukan para pihak seimbang. Apabila kedudukan tidak seimbang, penerapan asas kebebasan berkontrak akan membawa kecenderungan terjadinya eksploitasi dari pihak yang kuat (produsen) kepada pihak yang lemah (konsumen).<sup>180</sup>

Tidak adanya keseimbangan antara para pihak dalam perjanjian standar membawa kecenderungan adanya eksploitasi dari pihak yang kuat (*developer*) kepada pihak yang lemah (konsumen). Sudah waktunya keberadaan perjanjian standar diatur tersendiri, atau setidaknya diawasi. Di beberapa negara maju seperti Belanda, Amerika, Jepang, keberadaan perjanjian standar diatur dalam undang-undang tersendiri.

Dari segi aplikasi kontrak baku, beberapa masalah yuridis sering terjadi, yaitu masalah-masalah yuridis sebagai berikut.<sup>181</sup>

- 1) Sampai batas-batas tertentu, faktor keadilan menghendaki penafsiran kontrak yang bertentangan dengan isi dari kontrak baku tersebut.
- 2) Isi klausula baku, yang dalam hal ini merupakan klausula konveksi (sudah jadi) sering bertentangan dengan isi lainnya dari kontrak yang merupakan hasil negosiasi.
- 3) Isi klausula baku, yang sebenarnya merupakan suatu *corpus alienum* (bagian yang asing) terhadap kontrak tersebut secara keseluruhan, sehingga klausula baku tersebut sering tidak berhubungan dengan isi kontrak secara keseluruhan.

Perlindungan konsumen merupakan salah satu prinsip hukum yang berlaku dalam hubungan antara pihak produsen/pedagang dengan pihak konsumen. Dalam hubungan dengan pihak konsumen, maka kontrak baku yang berat sebelah atau yang dibuat dengan cara-cara yang tidak layak bertentangan dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen.<sup>182</sup>

---

<sup>180</sup> Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 93.

<sup>181</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, hal.85.

<sup>182</sup> *Ibid.*, hal. 94.

Prinsip-prinsip perlindungan konsumen dalam hubungannya dengan eksistensi kontrak baku adalah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, yang menyatakan bahwa dalam suatu kontrak baku dilarang dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal sebagai berikut:<sup>183</sup>

1. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;
4. 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;
5. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
6. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
7. 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;
8. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebankan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibelinya oleh konsumen secara angsuran.
9. mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat terbaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

---

<sup>183</sup> *Ibid.*, hal. 94-95.

Disamping itu, beberapa klausula lain yang biasa terdapat dalam kontrak yang sangat potensial untuk merugikan konsumen sehingga perlu diwaspadai, yaitu klausula-klausula sebagai berikut:<sup>184</sup>

1. Klausula yang menyatakan Tidak Melakukan Pemberian Garansi Purnajual atas Barang yang Dijual;
2. Klausula yang Membatasi Tanggung Jawab jika Terjadi Wanprestasi terhadap Garansi Purnajual atas Barang yang Dijual;
3. Klausula yang Memaksa Proses Beracara yang Tidak Layak;
4. Klausula yang Menghilangkan Tangkisan Hukum terhadap Pihak Penerima Pengalihan Hak (*Assignee*);
5. Klausula Penjaminan Silang (*Cross Collateral*);
6. Pengalihan Upah/Gaji Debitur kepada Debitur.

Dengan demikian, untuk mencegah terjadinya pemasalahan yang mungkin terjadi nantinya, hal-hal yang perlu diperhatikan pembeli sebelum memutuskan membeli apartemen:<sup>185</sup>

1. pada tahap pra-transaksi
  - cari informasi sebanyak mungkin tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan apartemen yang akan dibeli. Seperti status tanah, bonafiditas pengembang dan lain-lain.
  - Bersikap aktif dalam menerima informasi dalam bentuk iklan atau brosur pameran perumahan. Artinya, apa saja informasi yang tidak dicantumkan dalam iklan tersebut. Bila perlu sepanjang memungkinkan, buktikan kebenaran klaim iklan tersebut.
  - Simpan iklan atau brosur apartemen tersebut. Apabila dikemudian hari pengembang ingkar janji, konsumen memiliki bukti untuk menuntut realisasi janji-janji pengembang tersebut.
  - Periksa segala kelengkapan dokumen administrasi perizinan apartemen seperti: Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), nomor sertipikat tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Ini penting, karena:

---

<sup>184</sup> *Ibid.*, hal. 95.

<sup>185</sup> Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, hal. 57-59.

- a. Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen, bahwa lokasi yang dijanjikan pengembang sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) Pemda setempat;
  - b. Nomor Sertipikat Tanah, memberi kepastian bagi konsumen, bahwa pengembang sudah menguasai tanah – baik secara yuridis maupun *de facto*- tanah tempat apartemen tersebut akan dibangun. Pastikan, bahwa sertipikat tanah tersebut atas nama pengembang, bukan atas nama perorangan;
  - c. Adanya IMB, memberi kepastian bagi konsumen, bahwa belum dibangunnya apartemen, semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administrasi perizinan.
    - Jangan sekali-kali melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan apartemen.
2. Pada tahap transaksi
- Sebelum menandatangani PPJB apartemen, yakinkan bahwa konsumen memahami betul materi perjanjian tersebut.
  - Apabila materi PPJB Apartemen kurang jelas/membingungkan, konsultasikan dengan ahli hukum/lembaga konsumen setempat.
3. Pada tahap purna transaksi
- Sebelum menandatangani berita acara serah terima unit apartemen, periksa dengan teliti, bahwa unit apartemen yang akan diterima konsumen, sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam PPJB, iklan dan brosur apartemen.
  - Apabila pembayaran/cicilan apartemen sudah lunas, konsumen berhak mendapatkan bukti kepemilikan, dalam bentuk sertipikat pecahan unit apartemen.

Selain ketiga hal di atas, yang tidak kalah penting harus diketahui konsumen apartemen adalah, bagaimana cara mengadu (*how to complaint?*) apabila ada masalah selama berhubungan dengan pengembang. Langkah yang dapat dilakukan

konsumen apartemen adalah membuat pengaduan secara tertulis kepada pengembang. Materi pengaduan:<sup>186</sup>

- (1) Kronologis kejadian secara lengkap. Kali perlu lampirkan bukti-bukti tertulis yang mendukung uraian dalam kronologis kejadian.
- (2) Tuntutan konsumen. Ajukan tuntutan kepada pengembang secara konkret. Apabila sudah kerugian, sebutkan nilai nominal kerugian materiil yang diderita konsumen.
- (3) Beri batas waktu pengembang untuk memberi tanggapan tertulis, sekaligus tentukan batas waktu. Apabila sampai batas waktu yang diberikan tidak ada tanggapan, permasalahan diserahkan ke lembaga konsumen setempat.

Mengingat keberadaan perjanjian baku dalam praktek perdagangan sering menempatkan konsumen sebagai korban ketidakadilan, karena isinya berat sebelah. Maka untuk melindungi kepentingan masyarakat luas/ konsumen, sudah selayaknya keberadaan perjanjian baku diatur dalam suatu undang-undang, atau setidaknya tidaknya diawasi.<sup>187</sup>

Hal yang tidak kalah penting melindungi konsumen dalam perjanjian baku, adalah menegakkan etika profesi konsultan hukum dan notaris. Bagaimanapun juga, lahirnya perjanjian baku tidak terlepas dari andil konsultan hukum dan notaris. Sudah waktunya, dalam memberikan nasihat kepada kliennya, para konsultan hukum dan notaris, secara moral juga bertanggung jawab untuk memberikan advis dengan tetap mengutamakan nilai-nilai keadilan.<sup>188</sup>

Berkenaan dengan ketidakadilan klausula-klausula dalam PPJB sebagaimana dikemukakan diatas, dipertanyakan 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 penasihat hukumnya. Tentu saja *legal officer*

---

<sup>186</sup> *Ibid.*, hal. 59.

<sup>187</sup> *Ibid.*, hal. 94-95.

<sup>188</sup> *Ibid.*, hal. 95.

atau penasihat hukumnya, bertindak untuk dan atas nama pengembang sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen.<sup>189</sup>

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 PPJB. Akan tetapi dalam prakteknya tidak mudah dilakukan. Pengembang dengan mudahnya mendalilkan: “Kalau tidak setuju substansi PPJB, silakan cari pengembang yang lain”, padahal pengembang yang lainnya juga menjalankan praktek demikian.<sup>190</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli biasanya dibuat dalam bentuk perjanjian baku/klausula baku dengan alasan demi efisiensi dari proses jual beli tersebut. Namun demikian, hal ini berakibat bahwa walaupun perjanjian baku diperbolehkan untuk diterapkan dalam praktek jual beli dalam skala yang besar, namun hal ini menimbulkan beberapa permasalahan diantaranya mengenai tidak seimbanginya kedudukan antara kreditur dengan debitur (pembeli dan penjual), dimana kedudukan debitur lebih tinggi dibandingkan dengan kedudukan kreditur yang mengakibatkan lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur dalam proses jual beli yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli.

### 3. 3. 2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Ditinjau dari Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Dalam penjualan satuan rumah susun secara *pre-project selling* dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli yang harus diperhatikan bahwa masalah pengikatan jual beli tersebut termasuk lingkup hukum perjanjian sedangkan jual belinya termasuk lingkup hukum tanah nasional yang tertuang pada Undang-undang No. 5 tahun 1990 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan

<sup>189</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, hal. 83.

<sup>190</sup> *Ibid.*, hal 83-84.

peraturan-peraturan pelaksanaannya khususnya dalam rangka jual beli HMSRS adalah diatur dalam pasal 10 (2) UU No.16 tahun 1985 jo. Pasal 19 PP 10 tahun 1961.<sup>191</sup> Maksud diadakannya Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun oleh SK 11/1994 adalah untuk melindungi kedua belah pihak yang mengadakan pengikatan tersebut.<sup>192</sup>

Secara umum setelah menelaah pedoman pengikatan jual beli satuan rumah susun tersebut terdapat beberapa permasalahan diantaranya:<sup>193</sup>

1. Pedoman pengikatan jual beli satuan rumah susun dimuat dalam bentuk Lampiran dari SK 11/1994 dan wajib dipatuhi oleh para pihak yang mengadakan perikatan jual beli satuan rumah susun. Pertanyaan pertama yang perlu diajukan adalah apakah mungkin kewajiban-kewajiban para pihak tersebut diatur dalam suatu lampiran SK Menteri mengingat adanya asas kebebasan berkontrak menurut ketentuan perundang-undangan (Pasal 1338 KUHPerdara) atau sejauh manakah SK Menteri dapat membatasi adanya asas kebebasan berkontrak tersebut;
2. hal 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 perikatan jual beli satuan rumah susun ke instansi yang berwenang. Lain halnya dengan akta jual beli atau 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, tidak akan mendapatkan pengesahan;
3. Karena Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun terkait dengan UUPA dan jual beli satuan rumah susun dilaksanakan sesuai

---

<sup>191</sup> Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, hal 195-196.

<sup>192</sup> *Ibid.*, hal 196.

<sup>193</sup> *Ibid.*

dengan PP 10/1961; seharusnya dalam diktum “Mengingat” kedua peraturan perundang-undangan tersebut harus disebutkan.

Selain hal tersebut, juga terdapat beberapa permasalahan jika kita menelaah lebih lanjut mengenai termonilogi/istilah hukum, diantaranya adalah:<sup>194</sup>

1. sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa ada perbedaan pengertian dalam istilah jual beli menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dengan pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dilaksanakan dalam praktek. Di dalam SK 11/1994 ini terlihat bahwa kedua istilah tersebut dicampurbaurkan, misalnya dalam bagian-bagian berikut di bawah ini:
  - a. Dalam diktum “Menimbang” butir a dikatakan **“bahwa jual beli rumah susun yang belum selesai dibangun semakin...”**. Sebenarnya apabila yang ingin digunakan adalah istilah jual beli SRS, maka haruslah jual beli SRS yang telah selesai dibangun, hal mana sesuai dengan pasal 18 ayat 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menetapkan bahwa SRS yang dibangun baru dapat dijual, dihuni dan sebagainya. Oleh karenanya kalimat dalam diktum tersebut seharusnya berbunyi *“bahwa penjualan satuan rumah susun yang belum selesai dibangun...”*.
  - b. Dalam Lampiran SK 11/1994 Bagian III pasal 5.4 misalnya, di sana terlihat kacaunya pengertian jual beli dengan pengikatan jual beli tepatnya dalam pasal 5.4 butir 4, yang mengatakan **“Setelah akta jual beli ditandatangani, tetapi sebelum sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat...”**, dari kalimat ini terlihat bahwa SK ini mempunyai pengertian yang salah tentang jual beli, dimana seharusnya yang dimaksud adalah akta pengikatan jual beli, karea akta jual beli yang ditandatangani di hadapan PPAT baru dapat dibuat setelah sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor BPN setempat.

---

<sup>194</sup> *Ibid.*, hal. 197.

2. Terlihat pula penyebutan yang mencampuradukkan istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. Perlu ditegaskan disini bahwa akta jual beli harus dibuat dihadapan PPAT (Pasal 19 PP 10/1961) sedangkan akta pengikatan jual beli dapat (tidak wajib) dibuat dihadapan Notaris. Juga terlihat dicampuradukkan kedudukan Notaris dan PPAT, misalnya di Bagian III pasal 5.3 butir 9, salah satu kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman (*developer*) yaitu menyiapkan akta jual beli SRS kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya di hadapan Notaris/PPAT, seharusnya dihadapan PPAT. Juga pengurusan pendaftaran sertipikat HMSRS sehingga terdaftar atas nama pembeli dilakukan oleh developer dan/atau PPAT yang ditunjuk bukan Notaris/PPAT. Hal mana juga terlihat pada pasal 5.4 butir 4.b dimana kata-kata Notaris dan PPAT juga disatukan.

Selain itu terdapat juga permasalahan mengenai konsistensi SK terhadap peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi, diantaranya:<sup>195</sup>

1. Di dalam Lampiran Bagian I No. 4 dari SK 11/1994 dikatakan bahwa waktu pelaksanaan jual beli SRS dihadapan PPAT terlebih dahulu harus memenuhi syarat adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk membuat sertipikat HMSRS oleh kantor pertanahan, sedangkan Undang-undang menyatakan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT hanya dapat dilaksanakan apabila sertipikat HMSRS telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat.

Hal ini juga diulangi pada Lampiran Bagian III pasal 5.4. butir 4 “*setelah akta jual beli ditandatangani tetapi sebelum sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diterbitkan...*”, yang menjadi pertanyaan apakah mungkin jual beli dihadapan PPAT ditandatangani sebelum sertipikat HMSRS diterbitkan hal ini jelas melanggar peraturan yang lebih tinggi yaitu PP 10/1961 dan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Sebelum hak atas tanah itu lahir, tidak dapat dipindahtangankan sedangkan yang dilakukan di hadapan PPAT adalah pemindahan hak bukan perjanjian. Hal

---

<sup>195</sup> *Ibid.*, hal. 198.

ini mutlak perlu direvisi oleh pihak Kantor Menpera karena ini jelas bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

Apabila jual beli SRS dilakukan dalam keadaan sertipikat belum ada, akan diancam dengan sanksi pidana. Ini adalah kesalahan yang paling fatal yang dibuat di dalam SK 11/1994 ini.

2. Selanjutnya juga di dalam butir yang sama dikatakan bahwa setelah akta jual beli ditandatangani, tetapi belum bersertipikat, jika SRS tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan (*developer*) yang besarnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.

Apabila sudah terjadi jual beli dihadapan PPAT pembeli yang sudah menjadi pemilik SRS tidak mempunyai hubungan lagi dengan *developer*. Ketentuan ini menimbulkan pertanyaan mengenai apa yang ditentukan selanjutnya dalam SK 11/1994 ini yaitu jika SRS tersebut dialihkan kepada anggota keluarga karena sebab apapun termasuk pewarisan, menurut hukum dikenakan biaya administrasi notaris yang besarnya disesuaikan dengan ketentuannya. Biaya administrasi apa yang wajib dibayar kepada Notaris/PPAT tersebut; bukanlah SRS ini sudah 100% menjadi hak pembeli. Hal tersebut tidak ada ketentuannya dan tidak jelas maksudnya serta menambah beban konsumen/pembeli.

3. Pada pasal 5.4 butir 5 dalam SK 11/1994 tersebut bahwa sebelum lunasnya pembayaran harga jual SRS yang dibeli, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan SRS sebagai jaminan hutang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan. Apa yang ditentukan itu juga menimbulkan pertanyaan karena SRS baru menjadi milik pemesan kalau sudah dilakukan jual beli di hadapan PPAT.

Pada saat jual beli SRS di hadapan PPAT harganya harus dibayar lunas, kalau belum dibayar lunas menurut hukumnya belum terjadi jual beli. Jual beli SRS merupakan pemindahan hak milik atas SRS yang menurut hukum menimbulkan pemindahan hak milik SRS dan tanah bersama yang bersangkutan, maka jual belinya bersifat kontan, harus dibayar penuh, dan dilakukan di hadapan PPAT bukan dihadapan Notaris.

Ketentuan tersebut terkesan “mubazir”; tentu saja pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjadikan SRS jaminan hutang sebelum pembayaran lunas. Apa maksud dan tujuan ketentuan ini kurang jelas.

Dalam bukunya Prof. Arie Hutagalung juga meninjau permasalahan isi SK 11/1994 dan implikasinya terhadap *Developer* maupun Konsumen, diantaranya:<sup>196</sup>

1. secara sistematis sebenarnya dalam bagian III Lampiran SK 11/1994 yaitu pasal 5 terdapat kesalahan mengenai 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:
  - a. obyek yang akan diperjual belikan;
  - b. pengelolaan dan pemeliharaan;
  - c. kewajiban developer;
  - d. kewajiban pemesan;
  - e. 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 disyaratkan 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 Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:

- 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 mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

---

<sup>196</sup> *Ibid.*, hal . 200.

Menurut Prof. Arie Hutagalung, kewajiban ini tidak merupakan bagian yang diperjanjikan dengan konsumen/pemesan. Hal tersebut mungkin dapat diletakkan di Bagian III pada butir lain. Juga mengenai kewajiban developer menyediakan dokumen-dokumen pembangunan perumahan sebagaimana tertulis dalam butir 2 dalam pasal 5.3 ini. Kedua kewajiban ini menurut Prof. Arie Hutagalung hanya merupakan kewajiban yang dipersyaratkan oleh instansi-instansi yang berwenang, tetapi diantara kewajiban-kewajiban yang disebutkan pasal 5.3 tersebut tidak ada terlihat kewajiban *developer* mengadakan pemisahan dan penyerahan sertifikat HMSRS kepada pembeli (catatan: istilah *Pembeli* dan *Pemesan* juga dikacau balaukan).

2. Dengan adanya kewajiban lapor oleh *developer* sebelum penjualan perdana yang harus dilampiri dengan surat-surat izin diantaranya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pengesahan Pertelaan bukan memperingan *developer* bahkan menyulitkan *developer* karena kedua proses tersebut yaitu proses pembuatan surat izin mendirikan bangunan dan proses pengesahan gambar denah pertelaan itu memakan waktu yang sangat lama. Rupanya konseptor dari SK ini belum/tidak mengetahui apa dan bagaimana pertelaan dan lamanya proses pengesahan pertelaan tersebut oleh Pemda demikian pula lamanya proses pembuatan IMB.

Perlu ditegaskan bahwa apabila IMB dan Pengesahan Pertelaan telah selesai, maka sulit bagi *developer* untuk mengubah gambar dalam rangka memenuhi pangsa pasar; karena hal tersebut mengharuskan mereka kembali pada titik 0 dalam memproses perubahannya. Sedikit saja perubahan gambar yang mengubah pertelaan akan mengubah perhitungan nilai perbandingan proporsional (NPP). Lalu kalau kedua persyaratan tersebut harus dipenuhi sebelum penjualan perdana (*launching*), maka *developer* akan mengalami kerugian besar baik dari segi waktu maupun biaya.

Mengenai lamanya proses penerbitan IMB dan pengesahan pertelaan juga harus dipertanyakan. Jika memang SK 11/1994 ini akan dilaksanakan secara konsekuen, apakah pihak-pihak yang mengeluarkan izin-izin

tersebut sudah siap untuk melaksanakan proses-proses tersebut dalam jangka waktu yang singkat.

Jika ketentuan-ketentuan tersebut harus dilaksanakan oleh developer, bagaimana mekanisme kontrol dari efektifitas pelaksanaan ketentuan tanpa adanya sanksi yang dikenakan akibat tidak dipenuhinya persyaratan tersebut.

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 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 dihuni tapi sertifikat HMSRS-nya belum selesai diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Perhitungan sejak 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.

Apabila hal tersebut diatur demikian adalah cukup adil bagi kedua belah pihak akan tetapi hasil penelitian Prof. Arie dengan pihak kantor Menpera, dikatakan satu tahun itu dihitung sejak tanggal penyerahan SRS (tidak jelas apakah penyerahan fisik saja atau tanggal penyerahan fisik maupun yuridis) yang terakhir. Jadi, dengan demikian *developer* sampai saat semua SRS terjual baru dapat bebas dari uang pangkal dan iuran tersebut. Hal mana tentu sangat tidak menyenangkan bagi para developer, apalagi menurut ketentuan peraturan yang berlaku sejak saat penjualan SRS itu terjadi walaupun hanya satu atau dua, fungsi *developer* bukan sebagai penyelenggara pembangunan lagi tetapi sebagai anggota perhimpunan penghuni.

4. mengenai kewajiban penyerahan SRS dan keterlambatan penyerahan SRS yang diatur dalam pasal 5.3. butir 10; diatur bahwa *developer* diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan RS dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan RS 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 asas kebebasan berkontrak; apabila konsumen/pemesan masih mau menunggu penyelesaian RS dengan mengenakan denda pada *developer*; apakah pedoman ini harus diikuti?

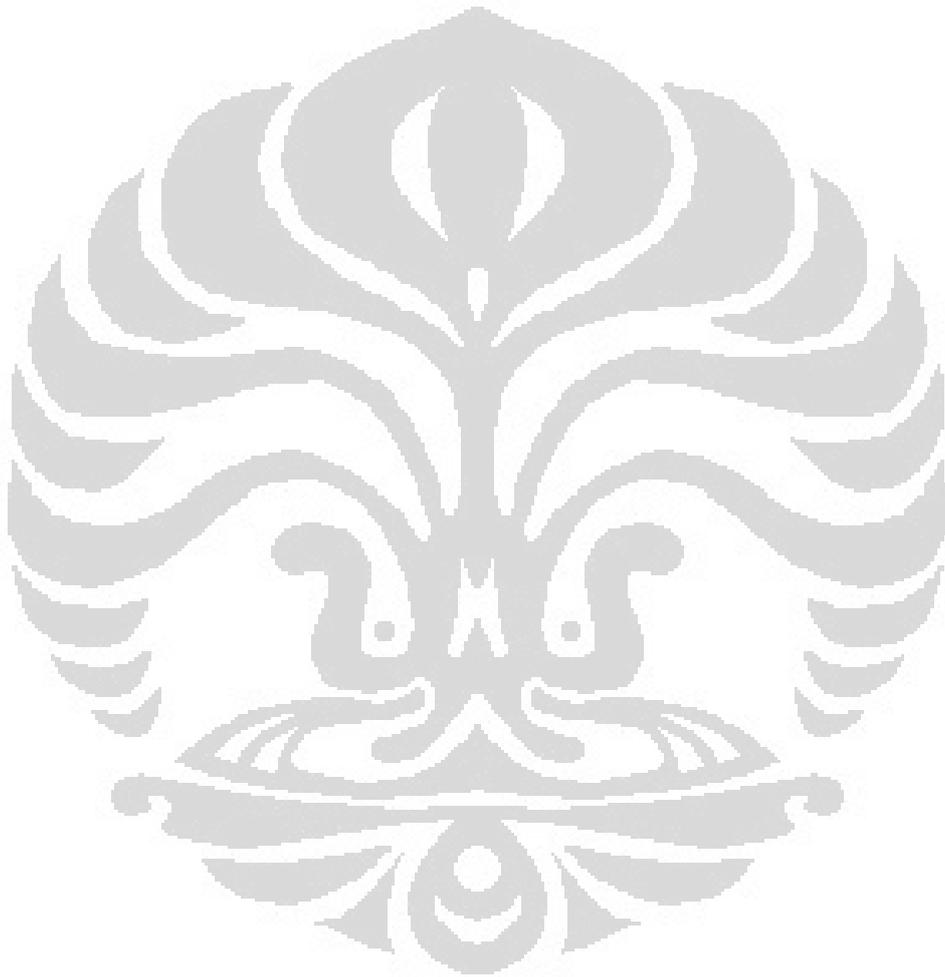
Menurut KUHPerdara, perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian-perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat objektif yaitu adanya obyek tertentu dan Kausa yang halal bukan karena wanprestasi. Wanprestasi hanya mengakibatkan pihak yang dirugikan dapat menuntut prestasi atau pengakhiran perjanjian.

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 bunga/denda seperti yang diatur dalam SK 11/1994 ini atau ganti rugi dalam bentuk rumah atau tanah dengan harga yang sama.

Menurut Prof. Arie, 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 daripada Badan Peradilan? Seyogyanya SK 11/1994 hanya mengarahkan upaya-upaya yang dapat ditempuh dalam rangka penyelesaian perselisihan tetapi tidak memberikan satu alternatif saja.

Dengan demikian, dengan adanya permasalahan-permasalahan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa ternyata SK Menpera No. 11/KPTS/1994 sendiri belum cukup memberikan perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun.



## BAB 4

### Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Dukuh Golf

#### 4. 1. Kasus Posisi Apartemen Dukuh Golf

Apartemen Dukuh Golf mulai dipasarkan tahun 1994 dengan nama Jakarta Golf Village, namun pengembang beralasan akibat krisis ekonomi 1998 pembangunan apartemen ini dihentikan hingga saat ini. Padahal rencana awalnya, pembangunan Apartemen Dukuh Golf selesai tahun 1997.<sup>197</sup>

Sebagian pembeli apartemen mengaku tidak pernah mendapatkan penjelasan yang tegas dari PT. Megacity Development penyebab kegagalan dan tindak lanjutnya. Setelah selidik punya selidik, ternyata PT. Megacity Development pinjam kredit pada Bank Tata, yang kemudian dibekukan operasinya. Akibatnya beberapa proyek PT. Megacity Development, termasuk pembangunan Apartemen Dukuh Golf diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Itulah sebabnya kenapa pembangunan Apartemen Dukuh Golf tertunda.<sup>198</sup>

Kasus ini bermula ketika sembilan orang pembeli apartemen mengajukan permohonan kepailitan Megacity Development ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Konsumen menggugat karena pengembang tidak kunjung memenuhi janjinya untuk segera menyelesaikan pembangunan apartemen Dukuh Golf. Padahal para pembeli itu telah melunasi kewajiban seluruh pembayaran terkait perjanjian jual beli apartemen.<sup>199</sup>

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *developer* harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1997. Akan tetapi *developer* tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan satuan rumah susun sesuai dengan tanggal

---

<sup>197</sup> Erlan Kallo, Perjuangan Konsumen Akhirnya Berhasil, Apartemen Dukuh Golf Pailit Juga, <http://konsumenproperti.com/Sengketa/perjuangan-konsumen-akhirnya-berhasil-apartemen-dukuh-golf-pailit-juga.html>, diunduh 3 Maret 2011.

<sup>198</sup> *Ibid.*

<sup>199</sup> Yudho Winarto, Siang Ini, Nasib Pengembang Dukuh Golf Ditentukan, <http://nasional.kontan.co.id/v2/read/1277352503/39399/Siang-Ini-Nasib-Pengembang-Dukuh-Golf-Ditentukan>, diunduh 30 November 2011.

yang ditetapkan, bahkan satuan rumah susun seluruhnya dalam keadaan tidak ada sama sekali.

Para pembeli sudah mengirim surat somasi atau peringatan kepada PT. Megacity Development pada 25 Januari 2010, 8 Februari 2010, dan 8 Maret 2010. Dalam somasi itu, selain menjelaskan pengakhiran perjanjian, mereka juga menuntut pengembalian kewajiban yang sudah dibayar. Namun *developer* tidak menanggapi surat somasi tersebut. Dengan tidak ditanggapinya surat somasi tersebut, *developer* diduga tidak menunjukkan itikad baik.

Selain itu, *developer* juga dianggap memiliki utang kepada para pembeli berupa pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh para pembeli kepada *developer* yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. *Developer* dinilai telah melakukan wanprestasi atas PPJB, dimana *developer* tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan tanggal yang ditetapkan, padahal *developer* diberikan waktu 120 (seratus dua puluh) hari sejak tanggal yang ditetapkan untuk melakukan penyerahan satuan rumah susun, ditambah batas 120 (seratus dua puluh) hari keterlambatan. Atas dasar itulah pembeli tersebut mengajukan gugatan kepailitan.

Pada kasus Apartemen Dukuh Golf ini, para pembeli mengajukan permohonan kepailitan kepada Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Adapun hasil putusan di tingkat *Judex Factie*, yaitu putusan No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst, hakim memutuskan mengabulkan permohonan dari Pemohon untuk seluruhnya dan menyatakan PT. Megacity Development pailit dengan segala akibatnya. Kemudian atas putusan tersebut Termohon Pailit mengajukan permohonan kasasi secara lisan, namun putusan di tingkat kasasi ini, putusan No.853 K/Pdt.Sus/2010, menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta sebelumnya.

#### 4. 2. Perlindungan Hukum dan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Dukuh Golf

Jual beli merupakan hal yang dilakukan manusia dalam kehidupan sehari-hari tak terkecuali jual beli hak atas tanah dan bangunan. Seiring dengan perkembangan masyarakat khususnya di kota-kota besar berkembang pula cara

untuk melakukan transaksi jual beli. Salah satu proses jual beli yang banyak dilakukan oleh para pelaku usaha perumahan adalah *pre-project selling*.

*Pre-project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada di masa mendatang. Ketika pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang melakukan pemasaran, produknya tersebut belum ada dan hanya berupa brosur-brosur atau iklan penawaran. Oleh sebab itu dalam *pre-project selling* terdapat 2 (dua) perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian *obligatoir* yang lingkupnya masuk kedalam hukum perjanjian, sedangkan perjanjian (perbuatan hukum) jual beli tunduk pada hukum tanah nasional yaitu pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Praktek pemasaran secara *pre-project selling* selama ini belum memberikan kepastian hukum bahwa lokasi pembangunan sudah menjadi milik *developer*, karena *developer* baru memiliki izin prinsip, izin lokasi, izin mendirikan bangunan. Mengingat hal tersebut, maka pemberian perlindungan hukum terhadap pembeli mutlak diperlukan di dalam isi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun.

Pemberian perlindungan hukum terhadap pembeli harus diterapkan karena banyak pembeli satuan rumah susun yang merasa dirugikan. Hal yang sangat disayangkan adalah pembeli yang dirugikan ini enggan untuk mengajukan ganti rugi serta mengajukan permasalahan yang mereka alami kepada pihak yang berwenang. Alasan mereka enggan untuk melakukan tindakan tersebut dikarenakan kekhawatiran bahwa laporan yang akan mereka ajukan tidak ditanggapi serta besarnya biaya yang akan dikeluarkan untuk mengurus permasalahan tersebut jika diselesaikan melalui pengadilan. Dilain sisi, pihak pelaku usaha tidak akan terdorong untuk mengambil langkah preventif untuk melindungi kepentingan para pembeli, karena mereka merasa tidak ada yang salah dengan produk yang dihasilkan. Tentu saja hal ini mengakibatkan semakin menipisnya etika bisnis di kalangan pelaku usaha yang nantinya akan berakibat bahwa pembeli akan semakin sulit mendapatkan hak-haknya. Maka dapat disimpulkan bahwa umumnya konsumen atau pembeli belum mengerti apa yang

menjadi haknya dan bagaimana haknya dijamin dalam peraturan perundang-undangan, yaitu dalam pasal 4 Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Klausula baku dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur pada Pasal 1 ayat 10 yang berbunyi:

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

Berikut merupakan merupakan beberapa klausula baku yang dibuat oleh PT. Megacity Development yang merugikan konsumen yang diteliti oleh penulis:

- a. Pasal 2 ayat 2 huruf b tentang Hak Kepemilikan

Pasal 2 ayat 2:

“Jika Luas Bangunan berbeda dengan luas sarusun yang sebenarnya termasuk balkon (sebagaimana yang diukur sampai garis tengah dinding para pihak, sampai bagian luar Sarusun, sampai bagian dalam setiap dinding struktur Sarusun bersebelahan dengan Bagian Bersama, dan sampai bagian luar setiap dinding partisi Sarusun bersebelahan dengan Bagian Bersama)

- (b) Apabila perbedaan tersebut adalah kurang dari Luas Bangunan sarusun sebesar lebih 5% Pihak Pertama wajib membayar kepada Pihak kedua atas kekurangan luas tersebut dengan rumusan sebagai berikut:  
(prosentase kekurangan dari Luas Bangunan Sarusun – 5%) X Harga Jual.”

Melihat pada pasal ini penulis menganalisa bahwa klausula ini merugikan pembeli Sarusun. Jika nantinya benar terjadi kondisi seperti apa yang dijelaskan Pasal 2 ayat 2 huruf b tersebut, karena dengan adanya perhitungan penggantian dengan rumusan seperti tersebut diatas maka pembeli tidak akan mendapatkan penggantian yang sesuai dengan kerugian yang dideritanya. Sebagai contoh jika ternyata kekurangan luas bangunan sarusun sebesar 6%, dengan adanya klausula tersebut maka pembeli nantinya hanya akan mendapatkan ganti rugi sebesar 1% dari

harga jual, padahal kerugian nyata yang dialami pembeli adalah kerugian kekurangan 6 % dari luas bangunan yang dibelinya.

Selain itu dengan adanya klausula ini membuka peluang bagi pihak *developer* untuk berbuat curang. Bisa saja nantinya seluruh Sarusun akan dikurangi luas bangunannya sebesar kurang atau sama dari 5%, sehingga *developer* tidak mempunyai tanggung jawab untuk mengganti kekurangan tersebut berdasarkan isi ayat tersebut, bahkan *developer* sangat diuntungkan karena pengurangan luas setiap Sarusun baru jika digabungkan setidaknya akan senilai dengan beberapa unit Sarusun.

b. Pasal 3 ayat 6 tentang Syarat-syarat Pembayaran Harga Jual

“Setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pengikatan harus diterima secara penuh, bebas dari biaya transfer atau fluktuasi nilai tukar. Pihak Kedua dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja dari tanggal penyetoran atau transfer, wajib menyerahkan asli dari tanda bukti penyetoran atau tanda bukti transfer kepada Pihak Pertama.”

Dalam pasal ini penulis berpendapat bahwa waktu yang diberikan selama 2 (dua) hari kerja terlalu singkat, mengingat bahwa pembeli dari apartemen ini adalah masyarakat kalangan atas yang sangat besar kemungkinannya sangat sibuk. Tentu saja dengan batas waktu 2 (dua) hari tersebut akan menjadi kendala bagi para pembeli. Selain itu apabila pembeli tidak atau telat melakukan hal tersebut, akibat yang akan terjadi tidak diatur secara jelas dalam perjanjian ini, apakah dianggap sebagai wanprestasi yang mengakibatkan batalnya perjanjian atau hanya dianggap pembeli belum melakukan pembayaran. Namun demikian jika benar akibatnya seperti hal tersebut, tentu ini juga sangat merugikan pembeli sebagai konsumen. Walaupun pada dasarnya maksud dari klausula ini dicantumkan adalah baik, yaitu agar proses pembayaran dapat dilakukan secara lancar, serta untuk pembuktian nantinya jika terjadi sengketa.

c. Pasal 5 ayat 3, 4 dan 5 tentang Penyerahan Secara Fisik

Pasal 5 ayat 3:

“Apabila Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima pada tanggal yang telah ditetapkan di dalam Pemberitahuan Selesai, Pihak Pertama berhak (namun tidak berkewajiban) menandatangani Berita Acara Serah Terima untuk dan atas nama Pihak Kedua.”

Pasal 5 ayat 4:

“Untuk keperluan Pasal 5 ayat 3, Pihak Kedua dengan ini memberikan kekuasaan penuh dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan sebab lain apapun juga”

Pasal 5 ayat 5:

“Sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima tersebut, pemilikan fisik dari dan seluruh resiko atas Sarusun beraih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap isi dan bagian dalam Sarusun.”

Untuk menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut secara sepihak pada satu sisi, serta hak penerima kuasa untuk melepas secara sepihak pada sisi lain, lalu lintas pergaulan hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak. Perjanjian kuasa seperti ini, disebut dengan “kuasa mutlak”, yang memuat klausul:

1. pemberi kuasa tidak akan mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa;
2. meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberi kuasa.

Kedua bentuk klausul di atas, merupakan ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak. Klausul tersebut mengesampingkan ketentuan Pasal 1813

KUHPerdata, sehingga ada yang berpendapat bahwa persetujuan kuasa mutlak bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, pendapat tersebut dikesampingkan dalam praktik peradilan yang membenarkan persetujuan yang demikian. Diperbolehkannya membuat persetujuan kuasa mutlak, bertitik tolak dari prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang digariskan Pasal 1338 KUHPerdata. Asas ini menegaskan, para pihak bebas mengatur kesepakatan yang mereka kehendaki, sepanjang hal itu tidak bertentangan Pasal 1337 KUHPerdata, yaitu kesepakatan itu tidak mengandung hal yang dilarang (*prohibition*) oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (*morals and public order*).<sup>200</sup>

Pendapat dan pendirian itu, dipedomani yurisprudensi. Salah satu diantaranya, Putusan MA No. 3604 K/pdt/1985. Putusan ini merupakan penegasan ulang atas pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam Putusan MA No. 731 K/Sip/1975, yang antara lain menyatakan:<sup>201</sup>

1. surat kuasa mutlak, tidak dijumpai aturannya dalam KUHPerdata. Namun demikian, yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestendig gebruikelijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*;
2. Putusan MA No. 731 K/Sip/1975 telah menegaskan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata, tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Oleh karena itu, jika para pihak dalam perjanjian menghendaki, dapat disepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable, onherroeplijk*). Pendirian ini, didasarkan pada doktrin bahwa pasal-pasal hukum perjanjian adalah hukum yang bersifat mengatur (*additional law*);

---

<sup>200</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 5.

<sup>201</sup> *Ibid.*, hal. 5-6.

3. begitu juga meninggalnya pemberi kuasa dikaitkan dengan surat kuasa mutlak, telah diterima penerapannya di Indonesia sebagai sesuatu yang telah *bestendig*, sehingga dianggap tidak bertentangan dengan Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUHPerdara.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dengan dikesampingkannya Pasal 1813 KUHPerdara, tidak bertentangan dengan apa yang diatur oleh hukum perjanjian dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak. Jadi dengan mengesampingkan Pasal 1813 KUHPerdara, jika pemberi kuasa mencabut kuasa yang diberikan tetap diperbolehkan, akan tetapi akibat yang terjadi adalah pemberi kuasa dianggap telah wanprestasi.

Selanjutnya dalam Pasal 5 ayat 5 disebutkan bahwa pada intinya pihak *developer* menyerahkan semua tanggung jawabnya yang berkaitan dengan Sarusun kepada pihak pembeli setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima. Dalam kenyataannya walaupun serah terima telah dilakukan, pihak *developer* tetap memiliki beberapa tanggung jawab dan kewajiban yang harus dilaksanakan setelah terjadinya penyerahan fisik. Selain itu pengalihan tanggung jawab ini juga dilarang oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen, dimana hal tersebut diatur dalam Pasal 18 ayat 1 huruf a yang berbunyi:

“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.”

Penulis berpendapat bahwa dengan adanya klausula yang menyatakan pemberian kuasa kepada pihak *developer* serta pengalihan tanggung jawab ini dapat diindikasikan bahwa pada dasarnya PPJB ini dibuat tidak berdasarkan atas asas itikad baik. Seharusnya dalam membuat perjanjian para pihak harus berpedoman pada asas kebebasan berkontrak yang berdasar pada asas itikad baik. Karena dalam hal ini pihak *developer* menyalahgunakan kedudukannya yang lebih tinggi dalam membuat perjanjian baku tersebut, yang akibatnya secara tersirat memungkinkan

adanya perbuatan sewenang-wenang yang akan dilakukan oleh pihak *developer* setelah disepakatinya perjanjian ini.

d. Pasal 6 tentang Masa Perbaikan

“Apabila dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan Pihak Kedua menemukan kerusakan atas Sarusun, tidak berfungsinya fasilitas di dalam Sarusun atau pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai, Pihak Kedua berhak meminta secara tertulis kepada Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut atau menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai, demikian dengan ketentuan bahwa:

- (i) kewajiban Pihak Pertama tersebut dibatasi oleh disain Sarusun dan menyelesaikan Sarusun sesuai dengan Spesifikasi Sarusun; dan
- (ii) kerusakan dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas Sarusun tersebut bukan disebabkan oleh Kesalahan Pihak Kedua.”

Jangka waktu 100 (seratus) hari yang diberikan *developer* untuk meneliti kondisi Sarusun tidak akan cukup. Dimana dalam jangka waktu tersebut hanya cukup untuk meneliti kondisi atau kualitas bangunan yang terlihat secara kasat mata.

e. Pasal 11 ayat 3 huruf a dan b tentang Uang Jaminan, Keterlambatan Pembayaran Biaya Pengelolaan Pertama Kali atau Biaya Pengelolaan berikut Sanksinya

“Tanpa mengurangi ketentuan Pasal 11 ayat 2, Pengelola Sementara juga berhak mengambil tindakan yang dianggapnya layak dan menerapkan sanksi-sanksi berkaitan dengan pengelolaan Jakarta Golf Village, termasuk tetapi tidak terbatas kepada memberikan surat (surat) peringatan kepada pihak Kedua, dan selanjutnya:

- (a) menghentikan seluruh pelayanan yang diberikan ke Sarusun termasuk listrik dan air;
- (b) melarang Pihak Kedua memasuki dan/atau menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama ataupun Tanah Bersama.”

Menurut pendapat penulis, tidak tepat jika dalam hal ini dikatakan Pengelola Sementara dapat menghentikan listrik dan air. Karena dalam hal ini Biaya Pengelolaan dan tagihan atau biaya listrik merupakan dua hal

yang terpisah. Sehingga jika penghuni atau pembeli telah membayar tagihan listrik atas Sarusun yang dimilikinya, tetapi belum membayar biaya pengelolaannya, menurut penulis pihak Pengelola Sementara tidak dapat menghentikan aliran listrik tersebut karena dalam hal ini yang berwenang untuk menghentikan atau memutus aliran listrik tersebut adalah PLN, dan dengan dibayarnya tagihan tersebut maka penghuni atau pembeli tersebut telah melaksanakan kewajibannya dan tidak ada alasan bagi PLN untuk memutuskan aliran listrik tersebut.

Dalam huruf b diatas, dikatakan juga bahwa Pengelola Sementara dapat melarang pembeli/penghuni untuk memasuki dan/atau menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama ataupun Tanah Bersama. Ketentuan tersebut menurut menurut penulis seharusnya tidak dicantumkan dalam PPJB tersebut, karena dalam hal ini sangat tidak mungkin bagi penghuni untuk tidak menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Mengacu kembali pada Pasal 1 tentang Definisi dalam PPJB ini, adapun yang dimaksud dengan Bagian Bersama, Benda Bersama ataupun Tanah bersama adalah:

“Bagian Bersama berarti bagian dari rumah susun yang mempunyai fungsi yang tidak dapat dipisahkan dengan Jakarta Golf Village yang dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama oleh para Pemilik, seperti jaringan air bersih, jaringan listrik dan jaringan telepon, lift, tangga, lobby, selasar dan bagian-bagian lain yang dianggap sebagai Bagian Bersama berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

“Benda Bersama berarti benda benda atau barang barang yang bukan merupakan bagian dari Sarusun, tetapi dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama oleh para Pemilik seperti lapangan tenis, kolam renang, kebun, jalan kecil, fasilitas taman main anak-anak, saluran pembuangan air limbah, tempat sampah, taman, dan benda benda lain yang dianggap sebagai Benda Bersama berdasarkan ketentuan perundang undangan yang berlaku.”

“Tanah Bersama berarti sebidang dalam Jakarta Golf Village yang batasnya akan ditetapkan dalam pertelaan dan akan dimiliki secara bersama oleh para pemilik dan diatas tanah mana Sarusun akan dibangun.”

Dengan melihat pengertian-pengertian di atas jelas sangat tidak mungkin bagi seorang penghuni untuk tidak menggunakan bagian bersama, benda bersama, ataupun tanah bersama. Sebagai contoh tidak mungkin penghuni rumah susun tidak menggunakan atau melewati selasar untuk menuju unit rumah susunnya. Kerena jika penghuni tersebut dilarang menggunakan selasar yang ada dalam rumah susun, maka permasalahan yang nantinya akan timbul adalah bagaimana ia dapat menuju unit rumah susun yang dimilikinya. Dengan demikian jelas *developer* sebagai pihak yang membuat perjanjian tersebut seharusnya sudah memikirkan hal ini dan akan menjadi salah jika klausula ini dicantumkan dalam perjanjian.

- f. Pasal 13 tentang Keterlambatan atas Tanggal Selesai pembangunan dan Asuransi Masa Konstruksi

Pasal 13 ayat 1:

“Pihak Kedua setuju bahwa apabila Pihak Pertama lalai atas kewajibannya menyelesaikan pembangunan Sarusun pada Tanggal Selesai Pembangunan, Pihak Kedua akan memberikan kesempatan kepada pihak Pertama untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Selesai Pembangunan tanpa denda atau ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua.”

Pasal 13 ayat 2:

“Jika pembangunan Sarusun belum selesai dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Selesai Pembangunan, Pihak Pertama akan memiliki 120 (seratus dua puluh) hari kalender berikutnya untuk menyelesaikan pembangunan, tetapi harus membayar denda kepada pihak Kedua dengan bunga denda sebesar 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak hari pertama dari jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya pemberitahuan Selesai. Denda tersebut dihitung berdasarkan seluruh angsuran Harga Jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama, dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 (enam) bulan kalender.”

Pasal 13 ayat 3:

“Apabila setelah jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat 2 pembangunan Sarusun masih belum selesai, Pihak Kedua berhak mengakhiri Perjanjian Pengikatan secara sepihak sesuai dengan Pasal 18 ayat 3.”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas jika dibandingkan dengan Pasal 8 mengenai Keterlambatan Pembayaran Angsuran oleh Konsumen, yang berbunyi:

Pasal 8 ayat 1:

“Apabila Pihak Kedua karena alasan apapun tidak dapat melakukan pembayaran angsuran Harga Jual atau nilai pembayaran lainnya yang harus dibayar, Pihak Kedua wajib membayar denda kepada Pihak Pertama sebanyak 2% (dua persen) setiap bulan terhitung sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal jumlah yang terhutang dibayar penuh.”

Pasal 8 ayat 2:

“Apabila kelalaian Pihak Kedua untuk memenuhi kewajiban pembayarannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat 1 berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pembayaran jatuh tempo, Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan sesuai dengan Pasal 18 ayat 2.”

Jelas terlihat bahwa kedudukan antara *developer* dan pembeli (konsumen) tidak seimbang, dimana jika pembeli terlambat membayar angsuran, pembeli hanya diberikan waktu 30 hari setelah jatuh tempo setiap bulannya untuk membayar angsuran tersebut ditambah denda sebesar 2% dari angsuran yang harus dibayarnya. Setelah waktu 30 hari tersebut lewat, jika pembeli tetap tidak membayar angsurannya maka pihak *developer* berhak mengakhiri PPJB ini secara sepihak. Dilain sisi dalam Pasal 13 PPJB ini dinyatakan jika *developer* terlambat menyelesaikan maka ia akan diberikan waktu tambahan 120 hari kalender sejak tanggal selesainya pembangunan tanpa dikenakan denda atau ganti rugi. Jika dalam jangka

waktu tersebut pihak *developer* masih belum bisa menyelesaikan pembangunan rumah susun, maka pihak *developer* akan diberikan waktu tambahan maksimal 120 hari dengan membayar denda sebesar 2% setiap bulannya dalam jangka waktu tersebut pembangunan belum selesai. Kemudian jika dalam jangka waktu tambahan tersebut pihak *developer* masih belum dapat menyelesaikan pembangunan tersebut, maka pembeli baru dapat mengakhiri secara sepihak. Namun demikian pengakhiran pengakhiran perjanjian secara sepihak tersebut tidak serta merta terjadi secara otomatis ketika salah satu pihak dianggap wanprestasi atau telah dianggap memenuhi klausula tersebut, melainkan masih ada prosedur-prosedur yang harus dijalani yang diatur dalam pasal 18 ayat 2 dan 3 PPJB ini. Mengenai prosedur yang harus dilakukan akan dibahas dalam pasal-pasal berikutnya beserta implikasi dikesampingkannya Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta.

Apabila melihat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, disebutkan dalam PPJB antara lain memuat hal-hal khususnya dalam Pasal 5.3 angka 10 mengenai kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan pemukiman dimana pengusaha wajib menyerahkan Sarusun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal penyerahan rumah susun tersebut. apabila masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan keputusan pengadilan atau Badan Arbitrase. Kepada perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga bank yang berlaku. Dilihat dari ketentuan tersebut, berbeda halnya dengan apa yang tercantum dalam PPJB. Dimana dalam PPJB ini bukan hanya 120 (seratus dua puluh) hari jangka waktu tambahan yang diberikan melainkan

*developer* juga diberikan waktu 120 (seratus dua puluh) hari berikutnya dengan denda sebesar 2% perbulannya dan tidak ada ketentuan batal demi hukum, yang ada hanya pembeli berhak membatalkan perjanjian. Walaupun para pihak bebas dalam menentukan isi suatu perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tetapi isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dengan adanya Keputusan Menteri tersebut merupakan Kebijakan Pemerintah (*“Public Order”*) yang dapat dikategorikan sebagai ketertiban umum. Dengan demikian poin-poin dalam penentuan PPJB Sarusun seharusnya ditaati, tidak dapat dikesampingkan. Mengingat pertimbangan Keputusan Menteri ini dibuat karena:

- a) bahwa jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli;
- b) bahwa untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun perlu pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun;
- c) bahwa penerapan pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun perlu pengawasan dan pengendalian;
- d) bahwa pedoman perikatan jual beli tersebut perlu ditetapkan dengan Kepmenpera.

Dengan pertimbangan-pertimbangan diatas jelas bahwa pada dasarnya PPJB harus mengikuti Keputusan Menteri tersebut. Dengan demikian untuk poin-poin yang telah ditentukan oleh Keputusan Menteri tidak dapat dikesampingkan oleh asas kebebasan berkontrak, karena jika dikesampingkan berarti melanggar ketertiban umum kecuali untuk hal-hal yang tidak diatur dalam Keputusan Menteri tersebut baru dapat dilaksanakan asas kebebasan berkontrak.

Melihat penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam terjadinya keterlambatan pembangunan, *developer* mempunyai waktu yang lama dengan ketentuan yang lebih longgar jika dibandingkan dengan pembeli yang telat membayar angsuran. Hal ini menandakan bahwa posisi

*developer* lebih kuat jika dibandingkan dengan posisi konsumen, yang berimplikasi bahwa akan merugikan konsumen. Selain itu ketidak sesuaian antara isi PPJB dengan apa yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli menandakan adanya pelanggaran atas asas kebebasan berkontrak.

g. Pasal 18 ayat 2, 3 dan 4 tentang Berakhirnya Perikatan

Pasal 18 ayat 2:

“Apabila Pihak Pertama bermaksud mengakhiri Perjanjian Pengikatan berdasarkan Pasal 8 ayat 2, Pihak Pertama harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian Pengikatan secara tertulis kepada Pihak Kedua, dan dalam hal ini Pihak Pertama akan melakukan usaha yang wajar untuk menjual Sarusun dengan harga yang dapat dijangkau dan:

- (a) Apabila Sarusun terjual lebih dari atau sama dengan Harga Jual, Pihak Pertama berhak untuk memotong dari angsuran Harga Jual yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama:
  - (i) seluruh biaya penjualan kembali; dan
  - (ii) 10% dari Harga Jual; sisanya akan dibayarkan kepada Pihak Kedua (tidak termasuk bunga), apabila ada;
- (b) Apabila Sarusun dijual kurang dari Harga Jual, Pihak Pertama berhak untuk memotong dari angsuran Harga Jual yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama:
  - (i) seluruh biaya penjualan kembali;
  - (ii) selisih antara harga penjualan kembali dengan Harga Jual; dan
  - (iii) 10% dari Harga Jual; sisanya akan dibayarkan kepada Pihak Kedua (tidak termasuk bunga), apabila ada; atau
- (c) Apabila Sarusun tidak dapat dijual setelah Pihak Pertama melakukan usaha yang wajar untuk itu, Pihak Pertama berhak untuk menahan seluruh uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sampai dengan Sarusun terjual dimana formulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 2 huruf (a) dan (b) berlaku.

Ketentuan dalam Pasal 18 ayat 2 ini tidak akan menghalangi Pihak Pertama untuk melaksanakan setiap hak-hak lain yang dimilikinya terhadap Pihak Kedua berdasarkan hukum Indonesia.”

Pasal 18 ayat 3:

“Apabila Pihak Kedua bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan berdasarkan Pasal 13 ayat 3, pihak Kedua harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian Pengikatan secara tertulis kepada Pihak Pertama, dan dalam hal ini Pihak Pertama berkewajiban untuk mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh pembayaran yang telah diterimanya (berikut dengan bunganya, jika ada).”

Pasal 18 ayat 4:

“Untuk keperluan pengakhiran Perjanjian Pengikatan ini, Para Pihak setuju untuk mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang suatu keputusan pengadilan diperlukan untuk pengakhiran tersebut.”

Dari pasal diatas dapat diketahui bahwa jika *developer* bermaksud untuk mengakhiri PPJB ini, pihak *developer* harus memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pembeli Sarusun, begitu juga sebaliknya jika pembeli ingin mengakhiri PPJB maka pembeli juga harus memberikan pemberitahuan kepada *developer* secara tertulis. Disini juga dapat dilihat ketidakseimbangan kedudukan antara pembeli dengan *developer*, dimana ketika *developer* ingin mengakhiri perjanjian dan *developer* sudah memberikan pemberitahuan secara tertulis, pihak pembeli tidak dapat melakukan apa-apa selain harus menerimanya. Lain halnya dengan pembeli yang ingin mengakhiri perjanjian, dalam kasus nyata yang terjadi karena pembangunan tidak kunjung selesai dimana dalam jangka waktu tambahan yang diberikan juga telah lewat, wajar halnya jika pembeli ingin mengakhiri perjanjian tersebut sesuai dengan haknya yang disebutkan dalam pasal 13 ayat 3 PPJB ini. Namun yang terjadi adalah ketika pembeli memberikan pemberitahuan tertulis untuk mengakhiri perjanjian, pihak *developer* tidak memberikan respon atau balasan dalam bentuk apapun. Bahkan setelah pemberitahuan ini dilakukan sebanyak 3 kali, *developer* tetap tidak memberikan respon apapun. Dengan dasar sudah diberitahukan sebanyak 3 kali inilah para pembeli mengajukan permohonan kepailitan terhadap PT. Megacity Development, namun pihak

*developer* melakukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut belum berakhir dan alasan pemberitahuan tertulis yang telah dikirimkan oleh pembeli tersebut tidak ditanggapi adalah *developer* masih berkeinginan untuk menyelesaikan proyek pembangunan apartemen tersebut. Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa dengan perbedaan kedudukan tersebut, *developer* merasa walaupun secara jelas pihaknya telah melakukan wanprestasi, pembeli tidak dapat mengakhiri perjanjian tersebut.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitor, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUHPerdara. Pasal itu berbunyi sebagai berikut: “*Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”.<sup>202</sup>

Apakah yang dimaksudkan dengan surat perintah itu? Yang dimaksudkan ialah suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan. Perkataan akta sejenis itu sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis. Sekarang sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan atau teguran yang juga boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas menyatakan desakan si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat. Hanyalah, tentu saja, sebaiknya dilakukan secara tertulis, dan seyogyanya dengan surat tercatat, agar nanti di muka hakim tidak mudah dipungkiri oleh si berutang.<sup>203</sup>

Apabila seorang debitor sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diberlakukan sanksi-sanksi sebagaimana dijelaskan sebelumnya yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan risiko.

Perjanjian antara pengembang dengan pembeli adalah termasuk ke dalam perjanjian timbal balik karena masing-masing dari para pihak

---

<sup>202</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 46.

<sup>203</sup> *Ibid.*

mempunyai hak dan kewajiban. Dalam perjanjian timbal balik bila pihak yang satu tidak melakukan kewajibannya maka pihak yang lain pun tidak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Untuk itu ada seperangkat aturan yang mengatur tentang syarat batal dalam perjanjian timbal balik secara sangat khusus diatur sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa syarat-syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Adapun makna dari pasal tersebut adalah walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat oleh para pihak syarat batal selalu itu dianggap tercantum di dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya ayat (2) dari pasal yang dimaksudkan di atas menentukan bahwa dalam persetujuan yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim. Ketentuan tersebut merupakan upaya perlindungan bagi pihak yang dianggap lemah baik secara ekonomi maupun kedudukan hukumnya yang berhadapan dengan pihak yang posisi tawarnya kuat.

Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Syarat pembatalan sepihak yang dibuat pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 jo. 1267 KUHPerdara hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 244/K/Sip/1973 tanggal 24 September 1973 telah memutuskan tentang penarikan kembali suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Dalam PPJB ini, Pasal 18 ayat 4, disebutkan untuk keperluan pengakhiran PPJB ini para pihak bersepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara (dalam hal diwajibkannya keputusan pengadilan untuk pengakhiran perjanjian). Penerapan klausula yang melepaskan

ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata harus dilihat kasus demi kasus. Dalam kasus yang melibatkan pelaku usaha dan konsumen, memang perlu diberikan perlindungan hukum kepada konsumen dari tindakan sepihak yang dilakukan oleh pelaku usaha tanpa melalui putusan hakim. Akan tetapi, dalam kasus antara pelaku usaha melawan pelaku usaha atau *business to business* perlu adanya kepastian hukum agar para pihak menaati hak dan kewajibannya.<sup>204</sup>

Dengan demikian seharusnya dalam perjanjian antara *developer* dengan pembeli ini tidak menerapkan klausula melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata agar kepentingan konsumen terlindungi dari tindakan sepihak *developer* yang dilakukan tanpa putusan hakim. Maka dari itu, pihak yang dirugikan dapat meminta keputusan hakim untuk menuntut haknya, tidak dengan sendirinya sudah batal demi hukum.

Pasal 1480 KUHPerdata menyatakan:

“Jika penyerahan tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian penjual, maka pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian meenurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267”

Hal ini berarti tidak terpenuhinya perikatan oleh Debitor (Penjual) yang berkewajiban menyerahkan barang dalam Perjanjian Jual Beli tidak secara hukum membatalkan perikatan, melainkan pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajibannya dinyatakan di dalam persetujuan timbal balik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1266 KUHPerdata.<sup>205</sup>

Dengan menggunakan Pasal tersebut pembeli sebenarnya dapat menuntut pembatalan pembelian karena penjual telah lalai melakukan penyerahan, bahkan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata pembeli dapat

---

<sup>204</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2009), hal.62.

<sup>205</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan pada Umumnya*, hal 56-57.

memilih apakah ia meminta untuk tetap dilakukan penyerahan kalau masih bisa dilakukan atau minta pembatalan biaya, kerugian dan bunga.

Hal yang menjadi persoalan adalah mengenai keabsahan perjanjian yang mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta. Mengenai permasalahan tersebut terdapat dua analisis pendapat hukum yang berbeda. Pendapat pertama menyetujui keabsahan secara sepihak tanpa memintakan ke pengadilan. Hal ini berdasarkan asas kebebasan berkontrak, syarat sahnya perjanjian dan perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Dengan demikian apabila terdapat klausula yang secara tegas menyatakan bahwa salah satu pihak berhak membatalkan secara sepihak tanpa harus memintakan ke pengadilan dalam hal pihak lain wanprestasi, maka hal ini dapat dibenarkan. Alasan lain dengan keadaan bangsa yang sekarang ini apabila pembatalan perjanjian saja harus dimintakan ke pengadilan maka terdapat beban tambahan padahal pihak yang membatalkan perjanjian tersebut sudah dirugikan. Selain itu jalan yang ditempuh oleh pengadilan akan membutuhkan biaya dan tenaga yang besar dan waktu yang lama sehingga akan menjadi beban dan tidak efisien bagi pelaku usaha.<sup>206</sup> Selain itu terdapat beberapa alasan yang mendukung pencantuman klausula ini, misalnya Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta, setiap perjanjian yang sah menjadi undang-undang yang membuatnya sehingga pencantuman klausula melepaskan atau mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta serta memperbolehkan pembatalan perjanjian secara sepihak harus ditaati oleh para pihak.

Pendapat kedua menyatakan bahwa dalam hal terjadinya wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada hakim dengan alasan antara lain bahwa salah satu pihak telah wanprestasi hakim masih berwenang untuk memberikan kesempatan kepadanya untuk memenuhi perjanjian. Perlu diingat pula pilihan ke pengadilan merupakan hak semua warga negara

---

<sup>206</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, hal. 63.

untuk melakukan upaya hukum bila terjadi permasalahan atau sengketa yang tidak dapat diselesaikan.

Melihat dua pendapat ini penulis sependapat dengan pendapat yang kedua. Walaupun para pihak telah bersepakat mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara, jika salah satu pihak wanprestasi tidak secara otomatis membatalkan perjanjian melainkan pembatalan perjanjian tetap harus dimintakan permohonan pembatalan kepada hakim. Hal ini didasari karena dengan adanya permohonan pembatalan kepada hakim, maka akan memberikan keseimbangan, perlindungan dan keadilan bagi kedua belah pihak. Adapun alasan lainnya adalah:

- a) dengan adanya pembatalan perjanjian melalui hakim diharapkan akan menciptakan keadilan dan kepastian hukum bagi setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut, bilamana salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian dan pihak lainnya tidak ingin membatalkan perjanjian;
- b) hakim diharapkan juga dapat memutuskan berapa jumlah ganti rugi yang sesuai dan adil bagi para pihak;
- c) hakim diperlukan untuk memberikan pertimbangan mengenai besar kecilnya kelalaian salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan perjanjian yang mungkin menimpa si pembeli.

Dari pembahasan diatas dapat diketahui bahwa PPJB tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli atau konsumen. Hal ini dikarenakan PPJB dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi didalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB. Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Sedangkan untuk menuntut haknya konsumen dalam kedudukan lemah karena konsumen dianggap sudah menyetujui isi perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara), maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak.

Dalam PPJB ini, perjanjian dibuat oleh salah satu pihak yaitu *developer*, sedangkan pihak lainnya tidak ikut serta dalam menentukan isi, bentuk dan cara

pembuatan perjanjian. Dalam kondisi seperti ini, apakah kebebasan berkontrak masih dapat ditegakkan?

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa, gejala penggunaan perjanjian baku dalam bidang perdagangan tidak lain adalah sebagai wujud dari kebebasan individu pengusaha untuk menyatakan kehendak dalam menjalankan perusahaannya. Pihak pelaku usaha bebas untuk menentukan isi, bentuk, cara membuat suatu perjanjian. Sehingga ada yang berpendapat bahwa kebebasan berkontrak tetap dapat diwujudkan dalam perjanjian baku.<sup>207</sup>

Pendapat tersebut dapat diterima jika ditinjau dari satu pihak saja yaitu pihak pelaku usaha. Dilain pihak berbeda jika dilihat dari sisi pihak pembeli atau konsumen. Pihak pembeli atau konsumen tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan isi, bentuk dan cara membuat perjanjian.

Semakin lazim digunakan perjanjian baku dalam transaksi-transaksi perdagangan, memperlihatkan adanya kecenderungan bahwa asas kebebasan berkontrak semakin tidak dapat ditegakkan lagi, oleh karena pihak yang kuat akan selalu dapat menekan pihak yang lemah untuk menerima ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak yang kuat tersebut.

Kebebasan berkontrak dapat terwujud jika para pihak dalam perjanjian baku mempunyai kekuatan untuk melakukan penawaran yang relatif seimbang. Sedangkan dalam perjanjian baku, kekuatan untuk melakukan penawaran relatif tidak seimbang.

Johannes Gunawan menyimpulkan bahwa penggunaan perjanjian baku menyebabkan asas kebebasan berkontrak tidak dapat diwujudkan. Kebebasan yang kurang atau tidak dapat diwujudkan tersebut adalah:

- a. kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, karena perjanjian baku selalu berbentuk tertulis;
- b. 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 ahli;

---

<sup>207</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, hal. 2.

- c. kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian, karena semua perjanjian baku cara pembuatannya telah ditetapkan oleh salah satu pihak, organisasi atau para ahli.

Sedangkan kebebasan yang masih dapat diwujudkan dalam perjanjian baku adalah:

- a. kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- b. kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian.<sup>208</sup>

Dalam perjanjian baku, kebebasan yang masih dapat diperoleh hanya kebebasan untuk menutup perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian. Kebebasan yang tidak dapat diwujudkan adalah justru kebebasan yang penting dalam pembuatan suatu perjanjian, yaitu kebebasan menetapkan isi atau syarat-syarat perjanjian.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku yang dalam hal ini adalah PPJB tidak dapat ditegakkan dan diwujudkan secara utuh, hal ini dapat dikatakan karena konsumen menyepakati perjanjian secara tidak bebas.

Kebebasan berkontrak dalam kenyataannya dapat menimbulkan ketidakadilan. Asumsi kebebasan berkontrak adalah adanya keseimbangan posisi tawar para pihak, tetapi dalam kenyataannya, sangat sulit menemukan adanya kesejajaran posisi tawar tersebut, sehingga perumusan isi perjanjian dapat didominasi oleh salah satu pihak. Kontrak harus ditafsirkan dengan pendekatan objektif. Pada akhirnya kebebasan mendapat pembatasan baik undang-undang, putusan pengadilan, dan *extra legal standard* yang kesemuanya bermuara kepada keharusan isi dan pelaksanaan kontrak lebih mengacu kepada norma-norma hukum.<sup>209</sup>

---

<sup>208</sup> Johannes Gunawan, "Penggunaan Perjanjian Standar dan Implementasinya Pada Asas Kebebasan Berkontrak", (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 1987), hal. 60.

<sup>209</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal 347.

Walaupun itikad baik menjadi asas yang sangat penting dalam hukum kontrak dan telah diterima dalam berbagai hukum nasional dan internasional, tetapi sampai sekarang permasalahan tentang definisi itikad baik tetap sangat abstrak. Tidak ada pengertian itikad baik yang diterima secara universal. Pada akhirnya, pengertian itikad baik memiliki dua dimensi. Dimensi yang pertama adalah dimensi subjektif, yang berarti itikad baik mengarah kepada makna kejujuran. Dimensi yang kedua adalah dimensi yang memaknai itikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan atau keadilan. Kecenderungan dewasa ini dalam berbagai sistem hukum mengkaitkan itikad baik pelaksanaan kontrak dengan kerasionalan dan kepatutan. Jadi, ini adalah itikad baik yang bersifat objektif. Itikad baik dalam konteks Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara harus didasarkan pada kerasionalan dan kepatutan. Itikad baik pra kontrak tetap mengacu kepada itikad baik yang bersifat subjektif. Itikad baik yang bersifat subjektif ini digantungkan pada kejujuran para pihak.<sup>210</sup>

Standar itikad baik dalam pra kontrak didasarkan prinsip kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini, para pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan kontrak tersebut. Standar itikad baik pelaksanaan kontrak adalah standar objektif. Dengan standar ini, perilaku para pihak dalam melaksanakan kontrak, dan penilaian terhadap isi kontrak harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan. Kontrak tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan kontrak.<sup>211</sup>

Dengan demikian jika dilihat dalam proses pra kontrak, pihak *developer* dalam membuat PPJB ini belum menerapkan asas itikad baik sepenuhnya. Hal ini dikarenakan bahwa dalam menentukan isi perjanjian tersebut *developer* lebih mementingkan kepentingan-kepentingannya dibandingkan dengan kepentingan calon pembeli nantinya. Tidak diterapkannya asas itikad baik ini secara nyata dapat dilihat dalam beberapa klausula PPJB yang telah dibahas sebelumnya.

---

<sup>210</sup> *Ibid.*

<sup>211</sup> *Ibid.* hal. 348.

Ditinjau dari sisi pada saat pelaksanaan kontrak, asas itikad baik masih juga belum diterapkan. Hal ini terlihat bahwa pihak *developer* tidak mampu menyelesaikan bangunannya dalam jangka waktu yang telah disepakati, bahkan pihak *developer* juga masih belum dapat menyelesaikan bangunan tersebut walaupun sudah diberikan jangka waktu tambahan. Pada kenyataannya, hal ini diperparah ketika pembeli meninjau ke lokasi seharusnya bangunan tersebut didirikan, ternyata tidak ada sama sekali proyek pembangunan di lokasi tersebut, yang ada hanyalah lahan kosong semata. Melihat kondisi tersebut, jelaslah bahwa asas itikad baik tidak diterapkan dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

#### 4. 3. Upaya Hukum Kepailitan terhadap PT. Megacity Development oleh Para Pembeli Apartemen Dukuh Golf

Apartemen Dukuh Golf mulai dipasarkan tahun 1994, namun pengembang beralasan dengan terjadinya *force majeure*, yang dalam hal ini adalah akibat krisis ekonomi 1998 pembangunan apartemen ini dihentikan. Penggunaan alasan ini tidak tepat, karena pada dasarnya dalam PPJB tertulis bahwa pembangunan Apartemen Dukuh Golf selesai pada tahun 1997 sebelum terjadinya krisis ekonomi tersebut.

Namun demikian jika kita meninjau mengenai risiko dalam jual beli, menurut Pasal 1460 KUHPerduta diletakkan kepada si pembeli, walaupun barang tersebut belum diserahkan. Pasal tersebut menurut Prof. R. Subekti S.H. dinilai tidak adil, karena pembeli belum menjadi pemilik. Ia baru menjadi seorang pemilik pada saat barang itu diserahkan kepadanya. Pasal 1460 KUHPerduta dikutip dari *Code Civil* Perancis tanpa disadari bahwa KUHPerduta menganut suatu sistem yang berlainan dengan *Code Civil* Perancis dalam hal pemindahan hak milik.

Mahkamah Agung dengan surat edarannya No. 3 tahun 1963 telah menyatakan beberapa pasal dari KUHPerduta tidak berlaku lagi, antara lain pasal 1460 KUHPerduta tersebut. Menurut Prof. R. Subekti S.H. Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua Hakim dan Pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan pasal 1460 tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.<sup>212</sup> Dengan

<sup>212</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 27.

demikian dapat dikatakan bahwa selama belum *dilever*, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

Dengan demikian dengan gagalnya penyerahan unit Apartemen Dukuh Golf, lewatnya batas waktu yang ditentukan oleh Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, maka berdasarkan ketentuan 5.3 nomor 10 *developer* diwajibkan untuk mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku. Dengan tidak dilaksanakan kewajiban tersebut oleh *developer*, para pembeli akhirnya mengajukan permohonan kepailitan untuk meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada *developer* untuk pembelian Apartemen Dukuh Golf.

Dalam Undang-undang Kepailitan dikenal adanya asas perlindungan hukum. Namun yang jadi pertanyaan adalah untuk siapakah dibuat hukum atau perundang-undangan kepailitan itu? Kepentingan siapa saja yang hendak dilindungi oleh Undang-undang Kepailitan?

Ditinjau dari sudut pengertian, kepentingan kreditorlah yang hendak dilindungi peraturan atau hukum kepailitan. Kerena ketika debitor gagal membayar utangnya atau debitor melakukan tindakan tertentu yang cenderung untuk mengelabui pihak kreditornya, atas putusan pengadilan, debitor dinyatakan pailit, sehingga harta kekayaannya disita yang dipergunakan untuk membayar utang-utangnya kepada kreditor.<sup>213</sup> Pengertian kepailitan sendiri telah diatur dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Pasal 1 nomor 1 yaitu kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.

---

<sup>213</sup> Bernard Nainggolan, *Perlindungan hukum seimbang debitor, kreditor dan pihak-pihak berkepentingan dalam kepailitan*, (Bandung: PT. Alumni, 2011), hal. 49.

Jika kita memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-undang Kepailitan, dapat disimpulkan yang terkait dengan suatu kepailitan dan yang dilindungi keentingannya adalah:<sup>214</sup>

- (1) kepentingan Kreditor;
- (2) kepentingan Debitor;
- (3) kepentingan umum;
- (4) kepentingan nasabah (dalam hal debitor pailit adalah bank);
- (5) pembeli saham (dalam hal debitor adalah perusahaan efek);
- (6) pemegang polis asuransi (dalam hal debitor pailit adalah perusahaan asuransi).

Sedangkan untuk tujuan dari hukum kepailitan menurut Sutan Remy Sjahdeni, adalah:<sup>215</sup>

- 1) melindungi para kreditor konkuren untuk memperoleh hak mereka sehubungan dengan berlakunya asas jaminan, bahwa *semua harta kekayaan debitor baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi perikatan debitor*, yaitu dengan cara memberikan fasilitas dan prosedur untuk mereka dapat memenuhi tagihan-tagihan terhadap debitor. Menurut hukum Indonesia, asas jaminan tersebut diatur oleh Pasal 1131 KUHPerduta. Hukum kepailitan menghindarkan terjadinya saling rebut di antara para kreditor terhadap harta debitor berkenaan dengan asas jaminan tersebut. Tanpa adanya Undang-undang Kepailitan, akan terjadi bahwa kreditor yang lebih kuat akan mendapatkan bagian yang lebih banyak daripada kreditor yang lemah;
- 2) menjamin agar pembagian harta kekayaan debitor di antara para kreditor sesuai dengan asas *pari passu* (membagi secara proporsional harta kekayaan debitor kepada kreditor konkuren atau *unsecured creditors* berdasarkan pertimbangan besarnya perimbangan besarnya tagihan

---

<sup>214</sup> *Ibid.* hal 59.

<sup>215</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Hukum Kepailitan, Memahami Failissement verordening Juncto UU Nomor 4 Tahun 1998*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2002), hal. 15.

masing-masing kreditor tersebut). Di dalam hukum Indonesia, asas *pari passu* dijamin oleh Pasal 1132 KUHPerduta;

- 3) mencegah agar debitor tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan kepentingan para kreditor. Dengan dinyatakan seorang debitor pailit, debitor menjadi tidak lagi memiliki kewenangan untuk mengurus dan memindahtangankan harta kekayaannya yang dengan putusan pailit itu status hukum dari harta kekayaan debitor menjadi harta pailit;
- 4) pada hukum kepailitan Amerika Serikat, hukum kepailitan memberikan perlindungan kepada debitor yang beritikad baik dari para kreditornya, dengan cara pembebasan utang. Menurut hukum kepailitan Amerika Serikat, seorang debitor perorangan (*individual debtor*) akan dibebaskan dari utang-utangnya setelah selesainya tindakan pemberesan atau likuidasi terhadap kekayaannya. Sekalipun nilai harta kekayaannya setelah dilikuidasi atas dijual oleh likuidator tidak cukup untuk melunasi seluruh utang-utangnya kepada kreditornya, tetapi debitor tersebut tidak lagi diwajibkan untuk melunasi utang-utang tersebut. Kepada debitor tersebut diberi kesempatan untuk memperoleh *financial fresh start*. Debitor tersebut dapat memulai kembali melakukan bisnis tanpa dibebani dengan utang-utang yang menggantung dari masa lampau sebelum putusan pailit menurut *US Bankruptcy Code*, *financial fresh start* hanya diberikan kepada debitor pailit perorangan saja, sedangkan bagi debitor badan hukum *financial fresh start* tidak diberikan. Jalan keluar yang dapat ditempuh oleh perusahaan yang pailit ialah membubarkan perusahaan debitor yang pailit itu setelah likuidasi berakhir. Menurut undang-undang kepailitan, *financial fresh start* tidak diberikan kepada debitor, baik debitor perorangan maupun debitor badan hukum setelah tindakan pemberesan oleh kurator selesai dilakukan. (artinya, apabila setelah tindakan pemberesan atau likuidasi terjadi kekayaan debitor selesai dilakukan oleh kurator dan ternyata masih terdapat utang-utang yang belum lunas, debitor tersebut masih tetap harus menyelesaikan utang-utangnya. Setelah tindakan pemberesan atau likuidasi selesai dilakukan oleh kurator, debitor

kembali diberikan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaannya, artinya kreditor boleh kembali melakukan kegiatan usaha, tetapi debitor tetap pula berkewajiban untuk menyelesaikan utang-utang yang belum lunas itu;

- 5) menghukum pengurus yang karena kesalahannya telah mengakibatkan perusahaan mengalami keadaan keuangan yang buruk sehingga perusahaan mengalami keadaan insolvensi dan kemudian dinyatakan pailit oleh pengadilan;
- 6) memberikan kesempatan kepada debitor dan para krediturnya untuk berunding dan membuat kesepakatan mengenai strukturisasi utang-utang debitor. Dalam *Bankruptcy Code* Amerika Serikat, mengenai hal ini diatur di dalam *Chapter 11* mengenai *Reorganization*. Di dalam undang-undang kepailitan kesempatan bagi debitor untuk mencari kesepakatan restrukturisasi utang-utangnya dengan para kreditornya diatur dalam Bab II tentang Penundaan Kewajiban Utang (PKPU).

Jika dilihat dari penjelasan singkat diatas, Undang-undang Kepailitan cenderung melindungi kepentingan kreditor. Dengan adanya Undang-undang No. 37 tahun 2004 ini, yang merupakan pengganti Undang-undang No. 4 tahun 1998, mengakibatkan terjadinya beberapa perubahan-perubahan mengenai apa yang diatur di dalamnya, diantaranya adalah mengenai pengaturan permohonan pernyataan pailit, penundaan kewajiban pembayaran utang, dan ketentuan-ketentuan tentang tindakan lain untuk kepentingan kreditor. Kreditor dengan mudah dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitornya, karena yang diatur dalam Undang-undang Kepailitan saat ini syarat untuk mengajukan permohonan kepailitan adalah adanya dua kreditor atau lebih dan tidak membayar utang setidaknya kepada satu kreditor.

Penundaan kewajiban pembayaran utang juga cenderung melindungi kepentingan kreditor, karena jangka waktunya relatif singkat, proses perdamaian ditentukan oleh kreditor, dan terdapat peluang untuk membatalkan putusan perdamaian yang telah berkekuatan hukum tetap. Tindakan lain untuk melindungi

kepentingan kreditor semakin jelas pengaturannya, misalnya ketentuan mengenai sita umum, *actio pauliana*, dan *gijzeling*.<sup>216</sup>

Pada kasus Apartemen Dukuh Golf ini, para pembeli mengajukan permohonan kepailitan kepada Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Adapun hasil putusan di tingkat *Judex Factie*, yaitu putusan No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst, hakim memutuskan mengabulkan permohonan dari Pemohon untuk seluruhnya dan menyatakan PT. Megacity Developmen pailit dengan segala akibatnya. Kemudian atas putusan tersebut Termohon Pailit mengajukan permohonan kasasi secara lisan, namun putusan di tingkat kasasi ini, putusan No.853 K/Pdt.Sus/2010, menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta sebelumnya.

Adapun yang menjadi dasar diajukannya permohonan kepailitan ini adalah:

a) Para Pemohon sebagai kreditor dan Termohon sebagai Debitor dari Para Pemohon;

Para Pemohon dalam hal ini merupakan pembeli dan termohon adalah selaku penjual (satu rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta (d/h Apartemen Jakarta Golf Village). Para Pemohon juga telah membeli secara lunas dari Termohon yaitu satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta dan berdasarkan Pasal 3 PPJB dan Pasal 5 Addendum PPJB Termohon harus menyelesaikan pembangunan rumah susun selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1997 dan 1998. Akan tetapi, Termohon tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan satuan rumah susun sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan, bahkan satuan rumah susun seluruhnya dalam keadaan tidak ada sama sekali. Atas dasar ini Para Pemohon telah melayangkan surat beberapa kali diantaranya peringatan dan somasi untuk segera menyelesaikan pembangunan rumah susun. Namun pihak Termohon sama sekali tidak menanggapi surat somasi bahkan permohonan pembatalan dan pengembalian uang yang telah dilayangkan juga tidak ditanggapi. Dengan diberikannya peringatan perihal pembatalan dan pengembalian uang, Termohon berkewajiban mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon. Kewajiban

---

<sup>216</sup> Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Yogyakarta: Total Media, 2008), hal.48.

Termohon merupakan utang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “Undang-Undang Kepailitan”), karena jual beli yang timbul wajib dipenuhi oleh Termohon dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Pemohon untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan Termohon.

- b) Termohon memiliki dua atau lebih Kreditor;

Termohon memiliki dua atau lebih kreditor terbukti dengan adanya Para Pemohon yang lebih dari satu kreditor, yaitu Pemohon I sampai dengan Pemohon X. Selain itu, debitor juga mempunyai kreditor lain diluar para pemohon.

- c) Termohon tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;

Dengan diberikannya beberapa kali peringatan/somasi serta telah memberikan tenggang waktu kepada Termohon untuk menyelesaikan rumah susun tersebut, akan tetapi Termohon tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, maka Para pemohon membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli para Pemohon dengan Termohon sebagaimana tercantum dalam PPJB Pasal 18.3 dan para Pemohon menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan secara lunas kepada Termohon. Dengan demikian Termohon memiliki utang kepada para Pemohon berupa pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh para Pemohon kepada Termohon yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

- d) Permohonan pailit telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang no. 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang Pasal 2 jo. Pasal 4.

Dengan melihat uraian diatas, jelas bahwa termohon memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih berupa pengembalian uang kepada Para Pemohon. Sehingga unsur-unsur untuk menyatakan pailit Termohon sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan telah terpenuhi yakni:

1. Termohon mempunyai dua atau lebih Kreditor yaitu kepada Para Pemohon dan kepada Kreditor lain;
2. Termohon tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih yaitu utang kepada masing-masing Para Pemohon.

Mengingat juga bahwa utang yang dimaksud dalam Undang-undang Kepailitan adalah utang dalam arti luas yang berarti sumber utang bukan hanya dari perjanjian utang piutang tetapi juga bersumber dari perjanjian lain.

Adapun permohonan yang diajukan oleh Para Pemohon untuk diputus oleh hakim adalah sebagai berikut:

- a) Menerima dan mengabulkan Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh para Pemohon untuk seluruhnya;
- b) Menyatakan Termohon yaitu PT. MEGACITY DEVELOPMENT (D/H. PT. MEGACITY DEVELOPMENT CORPORATION), PAILIT dengan segala akibat hukumnya;
- c) Menunjuk Hakim Pengawas untuk mengawasi proses kepailitan Termohon;
- d) Mununjuk dan mengangkat:
  - a. Soedeson Tandra, S.H., M.Hum, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-02, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor pada "LAW OFFICE TANDRA & ASSOCIATES", beralamat kantor di The Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17th #06, Jalan Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan 12210;
  - b. Idho Sedeut Nalle, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.AH.04.03-54, tertanggal 16 November 2009, berkantor pada "LAW OFFICE TANDRA & ASSOCIATES", beralamat kantor di The Bellezza

Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17th #06, Jalan Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan 12210;

selaku KURATOR dalam hal Termohon dinyatakan PAILIT atau selaku PENGURUS dalam hal Termohon masuk dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);

e) Menghukum Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequa et bono*).

Kasus serupa juga pernah terjadi, yakni kasus PT. Modern Land Ltd (debitor). PT. Modern Land Ltd. pada tahun 1996 membangun kompleks Apartemen dengan nama Golf Modern berikut segala fasilitas yang diperlukan untuk rumah tinggal. Kreditor membeli apartemen dengan cara bertahap, sebagaimana syarat kepemilikan apartemen yang dilakukan dengan cara pemesanan dan melakukan pembayaran cicilan sebelum apartemen yang dibeli diserahkan oleh debitor. Kreditor Drs. Husein Sani telah mengeluarkan uang sebesar Rp 30.300.547,00 (tiga puluh juta tiga ratus ribu lima ratus empat puluh tujuh rupiah) dan kreditor Johan Subekti telah mengeluarkan uang sebesar Rp 63.807.934,00 (enam puluh tiga juta delapan ratus tujuh ribu sembilan ratus tiga puluh empat rupiah). Adapun kreditor lain yang tidak mengajukan permohonan pernyataan pailit, namun telah melakukan pembayaran cicilan terhadap pembelian apartemen sebesar Rp 908.558.707,00 (sembilan ratus delapan juta lima ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh rupiah). Debitor tidak mampu melanjutkan pembangunan apartemen dengan melakukan penangguhan pembayaran yang telah jatuh tempo 29 Mei 1998 yang dilanjutkan dengan surat tertanggal 24 Juli 1998 yang menyatakan debitor tidak melanjutkan pembangunan apartemen dan menawarkan beberapa alternatif kepada kreditor yang tidak disetujui oleh para kreditor karena dianggap sangat tidak memadai. Para kreditor selanjutnya meminta kepada debitor karena tidak memenuhi kewajibannya, maka majelis hakim Pengadilan Niaga berpendapat wanprestasi debitor dalam perjanjian jual beli termasuk dalam pengertian utang. Hubungan hukum antara kreditor dengan debitor tidak berdasarkan utang yang timbul dari konstruksi hukum pinjam meminjam uang,

melainkan berdasarkan utang yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Untuk itu debitor dinyatakan pailit.<sup>217</sup>

Pendapat ini dibatalkan oleh Mahkamah Agung yang berpendapat hubungan hukum antara kreditor dan debitor adalah hubungan hukum pengikatan jual beli satuan rumah susun dengan pembayaran secara angsuran sehingga merupakan perikatan antara produsen dengan konsumenn. Mahkamah Agung berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-undang No.4 Tahun 1998, hubungan hukum utang dan pengertian utang yang tidak dibayar oleh debitor adalah utang pokok atau bunganya. Selanjutnya Mahkamah Agung menyatakan jika ditinjau dari segi tujuan atau maksud diadakan Undang-undang Kepailitan berdasarkan konsiderans huruf e dan f telah dicantumkan pertimbangan untuk diadakannya penyempurnaan peraturan kepailitan untuk mengatasi gejolak moneter beserta akibatnya yang berat terhadap perekonomian saat ini. Pengertian dalam konsiderans ini adalah penyelesaian utang piutang perusahaan, yang sangat diperlukan dalam penyelenggaraan kegiatan usaha dan kehidupan perekonomian pada umumnya. Dengan demikian, pengertian utang harus diartikan dalam konteks pemikiran konsiderans yang pada dasarnya menekankan pinjaman-pinjaman swasta, karenanya tidak meliputi wanprestasi lain yang tidak berawal pada konstruksi hukum pinjam meminjam uang. Mahkamah Agung dalam tingkat peninjauan kembali menolak permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Husein Sani dkk., dengan pertimbangan peninjauan kembali yang diajukan bukan merupakan bukti baru yang dimaksud Pasal 286 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1998 serta tidak terbukti hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi melakukan kesalahan berat.<sup>218</sup> Untuk itu debitor tidak dinyatakan pailit.

Berbeda dengan kasus PT. Megacity Development, dimana pada kasus ini para pembeli Apartemen Dukuh Golf berhasil memailitkan PT. Megacity Development sebagai *developer* dari Apartemen Dukuh Golf pada tingkat Pengadilan Niaga dan kasasi pada Mahkamah Agung. Dalam putusan pada kasus

---

<sup>217</sup> *Ibid.*, hal.68

<sup>218</sup> Putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi dalam *Husein dkk. v. PT Modern Land Realty Ltd.*, Nomor 03 K/N/1998, dan Putusan Mahkamah Agung Pada tingkat peninjauan kembali Nomor 06 PK/N/1999.

ini, hakim pada Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung menggunakan pengertian utang dalam arti luas yaitu Kewajiban untuk melakukan sesuatu meskipun bukan merupakan kewajiban untuk membayar sejumlah uang, tetapi tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat menimbulkan kerugian uang bagi pihak kepada siapa kewajiban tersebut harus dipenuhi. Sutan Remy Sjahdeini berpendapat pengertian utang dalam Undang-undang Kepailitan seyogyanya diartikan sebagai kewajiban debitor yang berupa kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada kreditor, baik kewajiban itu muncul dari perjanjian apapun juga yang tidak terbatas hanya kepada perjanjian utang-piutang saja, maupun undang-undang, dan timbul karena putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>219</sup>

Dengan pailitnya PT. Megacity Development di tingkat Pengadilan Niaga dan kasasi pada Mahkamah Agung, hal ini menjadi angin segar umumnya bagi para pembeli apartemen atau rumah susun dan khususnya bagi para pembeli Apartemen Dukuh Golf yang dikembangkan oleh PT. Megacity Development. Bagi para pembeli Apartemen Dukuh Golf pailitnya PT. Megacity Development ini, merupakan titik terang kembalinya uang pembayaran yang telah disetorkan kepada *developer* atas apartemen yang dibelinya. Hal ini dikarenakan adanya pihak ketiga, yaitu kurator, yang mengurus harta debitor pailit guna membayar utang-utangnya kepada kreditor. Sedangkan bagi calon atau pembeli apartemen lainnya, permohonan kepailitan ini dapat menjadi suatu upaya hukum bagi para pembeli apartemen atau rumah susun apabila suatu saat *developer* wanprestasi, dan putusan atas pailitnya PT. Megacity Development dapat menjadi yurisprudensi jika terjadi kasus serupa dan dapat menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut nantinya. Selain itu permohonan pailit ini dapat dimanfaatkan sebagai upaya agar debitor segera melakukan pembayaran utangnya terhadap kreditor. Permohonan pernyataan pailit menjadi sarana bagi kreditor untuk menagih piutang yang dimilikinya atau dengan perkataan lain agar debitor membayar utangnya kepada kreditor.<sup>220</sup>

---

<sup>219</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan*, Hal. 110.

<sup>220</sup> Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, hal. 262.

“Akan tetapi membawa pengembang ke pengadilan bukanlah satu-satunya jalan penyelesaian sengketa. Konsekuensinya begitu berat bagi konsumen. Tidak hanya menyita biaya dan waktu, tetapi juga beban pikiran bagi konsumen yang bersangkutan. Tak jarang pengorbanan yang diberikan tidak sebanding dengan pemulihan hak-hak yang dilanggar. Mungkin ada benarnya pameo: *“Hilang kambing, tetapi kemudian harus hilang sapi”*. Kalah menang di pengadilan sama saja. Sebab dari sudut materi, biaya yang dipikul konsumen dirasakan lebih berat. Namun satu hal yang tak dapat diukur dengan materi, yaitu: Kebangkitan moral konsumen untuk senantiasa memperjuangkan hak-haknya yang dilanggar. Konsumen yang berani berproses di pengadilan sebenarnya “pahlawan” bagi konsumen lainnya yang senasib. Keberanian berproses dengan berbagai risikonya sebenarnya menunjukkan sikap penghormatan nilai-nilai negara hukum oleh konsumen.”<sup>221</sup>

---

<sup>221</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, hal 100-101.

## BAB 5

### Penutup

#### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Disamping itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertipikat. Walaupun telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) tersebut diatas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan jika 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. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 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 rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli. Namun dengan disahkannya Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menggantikan keberlakuan undang-undang terdahulu yaitu Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pemasaran rumah susun secara *pre-project selling* secara tegas dan jelas diperbolehkan dalam kedua undang-undang tersebut. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 42 ayat 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Pasal 42 Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akan tetapi, pemasaran ini baru dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 42 ayat 2 Undang-undang No. 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akan tetapi, semua peraturan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tetap dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan kata lain Keputusan Menpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tetap berlaku.

2. PPJB yang dibuat oleh pihak *developer*, dalam hal ini adalah PT. Megacity Development, tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli atau konsumen. Perlindungan Hukum yang lemah ini terlihat pada Pasal 2 ayat (2), Pasal 3 ayat (6), Pasal 5 ayat (3), (5) dan (6), Pasal 6, Pasal 11 ayat (3) huruf a dan b, Pasal 13 dan Pasal 18 ayat (2), (3) dan (4) PPJB Apartemen Dukuh Golf. Hal ini dikarenakan PPJB dibuat oleh *developer*, faktor subjektivitas *developer* sangat mempengaruhi didalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB. Sebaliknya, sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB itu. Sedangkan untuk menuntut haknya konsumen dalam kedudukan lemah karena konsumen dianggap sudah menyetujui isi perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara), maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak. Dalam

perjanjian baku, kebebasan yang masih dapat diperoleh hanya kebebasan untuk menutup perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian. Kebebasan yang tidak dapat diwujudkan adalah justru kebebasan yang penting dalam pembuatan suatu perjanjian, yaitu kebebasan menetapkan isi atau syarat-syarat perjanjian. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku yang dalam hal ini adalah PPJB tidak dapat ditegakkan dan diwujudkan secara utuh, hal ini dapat dikatakan karena konsumen menyepakati perjanjian secara tidak bebas. Selain itu asas itikad baik juga tidak diterapkan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tersebut. Hal ini terlihat dari tidak dilaksanakannya ketentuan dalam Poin 5.3 nomor 10 Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 baik dalam membuat PPJB dan pelaksanaannya.

3. Selain melalui BPSK ataupun gugatan perdata (perbuatan melawan hukum dan wanprestasi), upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat *developer* (debitor) wanprestasi adalah dengan mengajukan permohonan kepailitan atas *developer* tersebut. Dengan kata lain permohonan kepailitan ini dapat menjadi suatu upaya hukum bagi para pembeli apartemen atau rumah susun apabila suatu saat *developer* wanprestasi sepanjang syarat-syarat yang ditentukan oleh UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terpenuhi. Dengan dikabulkannya permohonan kepailitan terhadap PT. Megacity Development oleh para pembeli, dapat dikatakan bahwa permohonan pernyataan pailit menjadi sarana bagi kreditor untuk menagih piutang yang dimilikinya atau dengan perkataan lain agar debitor membayar utangnya kepada kreditor.

## 5.2. Saran

1. Sudah waktunya keberadaan perjanjian baku (PPJB) diatur dalam undang-undang tersendiri seperti halnya diberbagai negara maju seperti Belanda, Amerika ataupun Jepang atau setidaknya ada pihak yang mengawasi.

Pengawasan terhadap perjanjian baku sendiri dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, melalui pembentukan undang-undang yang secara khusus mengatur perjanjian baku. Kedua, dengan membentuk komisi perjanjian baku di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Tugas komisi ini memeriksa perjanjian baku sebelum dipasarkan kepada masyarakat.

2. Pemerintah perlu melakukan perubahan terhadap isi Undang-undang tentang Rumah Susun, walaupun saat ini telah disahkan undang-undang tag baru tentang rumah susun akan tetapi isi dari undang-undang tersebut masih terdapat banyak kekurangan. Diharapkan untuk perubahan selanjutnya penjualan satuan rumah susun secara *pre-project selling* diatur lebih lengkap, dan sebaiknya dalam melakukan penjualan satuan rumah susun secara *pre-project selling* diatur dan diwajibkan kepada *developer* untuk membuat dua rekening seperti halnya di Singapura, dimana salah satu rekening adalah untuk menampung dana yang disetorkan oleh para pembeli dan baru dapat dicairkan setelah pembangunan tersebut benar-benar telah selesai. Dengan demikian ada kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli untuk mendapatkan uangnya kembali jika nantinya pembangunan tersebut dihentikan.
3. Pemerintah juga perlu membentuk Komisi Pengawasan Rumah Susun yang berada dibawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia yang mengawasi penjualan rumah susun mulai dari tahap perizininan hingga tahap sertifikasi. Dengan demikian permasalahan yang akan terjadi di kemudian hari dapat diminimalisasi.
4. Dalam PPJB satuan rumah susun seharusnya pencantuman klausula yang mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPdata tidak dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Semua pembatalan harus dimintakan kepada hakim pengadilan demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak.
5. Dalam membeli satuan rumah susun yang dipasarkan secara *pre-project selling*, pembeli diharapkan benar-benar membaca dan memahami isi dari apa yang tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Sebelum

menyetujui dan menandatangani PPJB, pembeli juga harus memahami apa saja hak dan kewajibannya serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh *developer* dan juga saksi-sanksi yang diatur dalam perjanjian tersebut. Jangan ragu untuk bertanya pada pihak *developer* atau ahli hukum jika ada ketentuan-ketentuan yang membingungkan atau dirasakan janggal. Pembeli juga perlu untuk berperan aktif mencari informasi mengenai perizinan serta kelengkapan dokumen yang dimiliki *developer*.

6. Dalam hal terjadinya wanprestasi oleh pihak *developer*, para pembeli, untuk menegakkan hak-hak yang dimilikinya, diharapkan tidak merasa ragu atau takut untuk membawa permasalahan yang terjadi ke pengadilan. Bagaimanapun konsumen/pembeli yang berani berproses di pengadilan sebenarnya “pahlawan” bagi konsumen lainnya yang senasib.



## DAFTAR REFERENSI

### BUKU

- Anisah, Siti. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*. Yogyakarta: Total Media, 2008.
- Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Gautama, Sudargo. *Hukum Antar Golongan*. Jakarta: Ictiar Baru vanHoeve, 1991.
- Gunawan, Johannes, *Penggunaan Perjanjian Standar dan Implementasinya Pada Asas Kebebasan Berkontrak*, (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 1987
- Hadisoeparto, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Halim, A. Ridwan. *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah Susun*. Jakarta: Puncak Karma, 2006.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*. cet.1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. cet.1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Kuswahyono, Imam. *Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*. Jakarta: Banyumedia Publishing, 2004.

- Mamudji, Sri et.al.. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bakti,1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,2008.
- Muljadi, Kartini. *Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Nainggolan, Bernard. *Perlindungan hukum seimbang debitor, kreditor dan pihak-pihak berkepentingan dalam kepailitan*. Bandung: PT. Alumni, 2011.
- Panggabean, Henry P. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian; Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*. Yogyakarta: Kanisius, 1992.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : CV. Mandar Maju, 2000.
- S, Salim. H. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. v. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya, 1995.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Bina Cipta Bandung, 1977.
- Shofie, Yusuf dan Soni Awan. *Sosok Peradilan Konsumen: Mengungkap Pelbagai Persoalan Mendasar BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen)*. Jakarta: Paramedia, 2004.
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sjahdeni, Sutan Remy. *Hukum Kepailitan, Memahami Failissement verordening Juncto UU Nomor 4 Tahun 1998*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2002.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia, 1987.

\_\_\_\_\_. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. PT. Intermedia: Jakarta, 1985.

Sudaryatmo. *Hukum & Advokasi Konsumen*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 2009.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta : Buku Kompas, 2001.

Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

\_\_\_\_\_. *Tanggungjawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.

Widjaja, Gunawan. *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*. Jakarta: Forum Sahabat, 2009.

#### **ARTIKEL DAN JURNAL**

Budiono, Herlien. “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”. *Majalah Renvoi Edisi Tahun I No 10*. (2004).

Hernoko, Agus Yudha. “Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Bisnis (Upaya Mewujudkan Hubungan Bisnis dalam Perspektif Kontrak yang Berkeadilan”. *Jurnal Hukum Bisnis Volume 28 No. 2*. (2010).

Khairandy, Ridwan. “Penggunaan Asas Itikad Baik dalam Penafsiran Kontrak”. *Jurnal Hukum Bisnis Volume 28 No. 2*. (2010).

Sihombing, Andri C. “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Tertanggung dalam Perjanjian Asuransi di Indonesia”. *Jurnal Hukum Bisnis Volume 28 No. 2*. (2010).

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. *Undang-undang Rumah Susun*. Undang-undang No. 16 Tahun 1985. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3318.

\_\_\_\_\_. *Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Undang-undang No. 1 Tahun 2011. LN No. 23 Tahun 1992. TLN No. 3469.

\_\_\_\_\_. *Undang-undang Rumah Susun*. Undang-undang No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011. TLN No. 5252.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*. Kepmenpera No. 11/KPTS/1994.

### **INTERNET**

Erlan Kallo. “Perjuangan Konsumen Akhirnya Berhasil, Apartemen Dukuh Golf Pailit Juga”. <http://konsumenproperti.com/Sengketa/perjuangan-konsumen-akhirnya-berhasil-apartemen-dukuh-golf-pailit-juga.html>. Diunduh 9 April 2011.

Roby Kurniawan. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Pre Project Selling di Indonesia”. <http://adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=jiptunair-gdl-s2-2004-kurniawanr-1063&PHPSESSID=e99ecec43aeb91a73c0e368ce140cf5f>, diunduh 20 November 2011.

Yudho Winarto. “Siang Ini, Nasib Pengembang Dukuh Golf Ditentukan”. <http://nasional.kontan.co.id/v2/read/1277352503/39399/Siang-Ini-Nasib-Pengembang-Dukuh-Golf-Ditentukan>. Diunduh 30 November 2011.

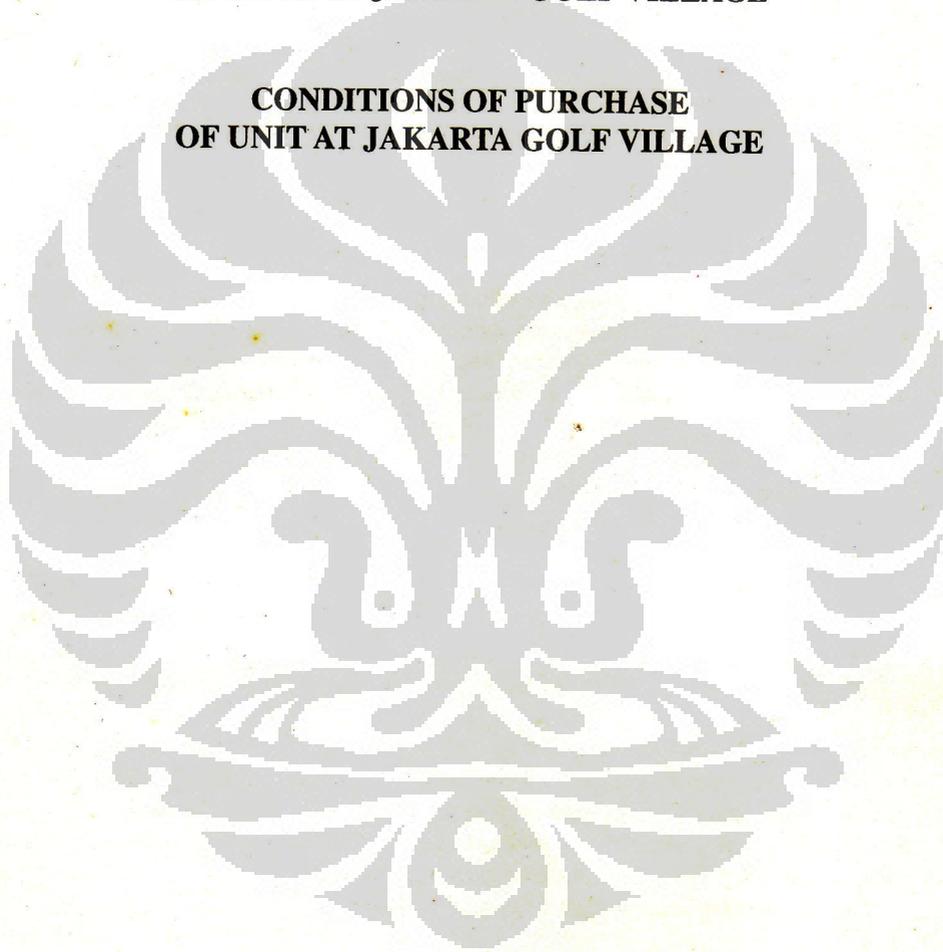


# LAMPIRAN



**KETENTUAN - KETENTUAN PEMBELIAN  
SARUSUN DI JAKARTA GOLF VILLAGE**

**CONDITIONS OF PURCHASE  
OF UNIT AT JAKARTA GOLF VILLAGE**



Kerjasama antara : GAJAH TUNGGAL GROUP • NAPAN GROUP • AMCOL GROUP

KOMPLEK KEMAYORAN, JL. UTAMA UTARA - SELATAN BLOK D IX A, JAKARTA UTARA  
PHONE : 6540803, FAX : 6540485 (MARKETING) PHONE : 6540503, FAX : 6540489 (ADMINISTRASI)  
Penindungan hukum..., Seto Darminto, FH UI, 2012

## Lampiran II

### Ketentuan Ketentuan Pembelian Sarusun di Jakarta Golf Village

#### Pasal 1 Definisi

**Istilah istilah berikut ini mempunyai arti sebagaimana yang diuraikan, kecuali kalimat yang bersangkutan memberikan arti lain:**

“Akta Jual Beli” berarti akta jual beli kepemilikan atas Sarusun yang akan ditandatangani oleh dan diantara Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan syarat syarat dan ketentuan ketentuan sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

“Anggaran Dasar” berarti anggaran dasar Perhimpunan Penghuni berikut dengan seluruh perubahan, tambahan dan modifikasinya.

“Bagian Bersama” berarti bagian bagian dari rumah susun yang mempunyai fungsi yang tidak dapat dipisahkan dengan Sarusun Jakarta Golf Village yang dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama oleh para Pemilik, seperti jaringan air bersih, jaringan listrik dan jaringan telepon, lift, tangga, lobby, selasar dan bagian bagian lain yang dianggap sebagai Bagian Bersama berdasarkan ketentuan perundang undangan yang berlaku.

“Benda Bersama” berarti benda benda atau barang barang yang bukan merupakan bagian dari Sarusun, tetapi dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama oleh para Pemilik seperti lapangan tenis, kolam renang, kebun, jalan kecil, fasilitas taman main anak anak, saluran pembuangan air limbah, tempat sampah, taman, dan benda benda lain yang dianggap sebagai Benda Bersama berdasarkan ketentuan perundang undangan yang berlaku.

“Berita Acara Serah Terima” berarti suatu bukti serah terima pengalihan secara fisik atas Sarusun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam bentuk dan isi sebagaimana yang akan dibuat oleh Pihak Pertama.

“Biaya Pengelolaan” berarti setiap biaya, tagihan dan pengeluaran lain yang berhubungan dengan pemeliharaan dan/atau pengoperasian Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama, termasuk tetapi tidak terbatas kepada tagihan listrik, asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang atau isi Sarusun), kebersihan, sinking fund, pengelolaan dan perbaikan.

"Biaya Pengelolaan Pertama Kali" berarti jumlah uang sebesar kurang lebih US\$ 1.00/m2/bulan (ditambah dengan PPN) (Jumlah tersebut akan disamakan dengan biaya sebenarnya yang timbul untuk pemeliharaan dan operasional) atau nilai Rupiah yang setara yang dihitung berdasarkan nilai tukar jual yang diumumkan Bank Indonesia pada saat pembayaran yang dilakukan, yang akan berlaku untuk 12 (dua belas) bulan setelah tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Selesai sebagai tanggal dilaksanakannya pengalihan Sarusun secara Fisik atau sampai dengan tanggal berakhirnya penunjukkan Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara, yang mana yang terjadi lebih dahulu.

“Biaya Utilitas” berarti setiap biaya, tagihan dan pengeluaran lain yang berhubungan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas di dalam Sarusun oleh para Pemilik atau para penghuni sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan telepon, listrik dan air.

“Gambar” berarti gambar denah lantai Sarusun yang tunduk kepada pengesahan dari pihak yang berwenang.

“Harga Jual” berarti jumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk membeli Sarusun sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan dan di dalam Surat Pesanan.

“Jadual Pembayaran” berarti lampiran yang berjudul “Jadual Pembayaran” sebagaimana terlampir sebagai Lampiran III dari Perjanjian Pengikatan di dalam mana Pihak Kedua telah memilih jadual pembayaran tertentu.

“Jakarta Golf Village” berarti kompleks rumah susun yang akan dibangun oleh Pihak Pertama diatas sebidang tanah di Kemayoran, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dikenal sebagai “Jakarta Golf Village” dan masing masing rumah susun berdasarkan strukturnya, baik secara horizontal maupun vertikal, dibagi menjadi satuan satuan rumah susun, dan setiap satuan rumah susun dapat dimiliki secara terpisah untuk keperluan hunian yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

“Ketentuan Ketentuan Pembelian” berarti ketentuan ketentuan pembelian Sarusun di Jakarta Golf Village ini.

“Lampiran” berarti lampiran lampiran yang dilampirkan kepada Perjanjian Pengikatan.

“Luas Bangunan Sarusun” berarti perkiraan luas Sarusun dalam meter persegi sebagaimana dimaksud dalam Surat Pesanan dan sebagaimana selanjutnya dimaksud dalam Pasal 2.2. dari Ketentuan Ketentuan Pembelian ini.

“Nilai Perbandingan Proporsional” (NPP) berarti suatu angka yang dihitung oleh Badan Pertanahan Nasional yang menunjukkan perbandingan antara besarnya hak Pihak Kedua terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang akan ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

“Pemilik” berarti para pembeli yang akan menjadi pemilik Sarusun di dalam Jakarta Golf Village.

“Para Pihak” berarti Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan.

“Pengelola Sementara” mempunyai arti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10.1.

“Pemberitahuan” mempunyai arti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 17.1.

“Pemberitahuan Penandatanganan” mempunyai arti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14.2.

“Pemberitahuan Selesai” mempunyai arti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5.1.

“Perhimpunan Penghuni” berarti perhimpunan para Pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari para Pemilik, yang akan dibentuk sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

“Perjanjian Pengikatan” atau “Perjanjian” berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Jakarta Golf Village berikut dengan Lampiran dan Ketentuan Ketentuan Pembelian ini, serta perubahan dan tambahannya kemudian.

“Pihak Kedua” berarti pembeli Sarusun sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Pengikatan.

“Pihak Pertama” berarti P.T.Megacity Development Corporation sebagaimana yang didefinisikan dalam Perjanjian Pengikatan.

“PPN” berarti Pajak Pertambahan Nilai, yang besarnya sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

“Sarusun” berarti satuan rumah susun sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Pesanan termasuk balkon (balkon) (jika ada) yang diilustrasikan dalam Gambar, yang akan dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pengikatan yang digunakan untuk keperluan hunian sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang tentang Rumah Susun, Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985.

“Sertipikat Hak Milik” berarti sertipikat yang membuktikan kepemilikan atas Sarusun, yang bentuknya sebagaimana ditetapkan oleh pihak yang berwenang.

“Spesifikasi Sarusun” berarti spesifikasi atas bahan bahan bangunan atau perlengkapan bagian dalam Sarusun berikut dengan Gambar sebagaimana terlampir sebagai Lampiran IV dari Perjanjian Pengikatan.

“Surat Pesanan” berarti surat pesanan Sarusun yang telah ditandatangani oleh Para Pihak dan fotokopinya dilampirkan pada Perjanjian Pengikatan sebagai Lampiran I.

“Tanah Bersama” berarti sebidang tanah dalam Jakarta Golf Village yang batas batasnya akan ditetapkan dalam pertelaan dan akan dimiliki secara bersama oleh para Pemilik dan diatas tanah mana Sarusun akan dibangun.

“Tanggal Penyerahan” berarti suatu tanggal pada saat mana Sarusun secara fisik akan dialihkan kepada Pihak Kedua dan Berita Acara Serah Terima akan ditandatangani oleh dan diantara Para Pihak.

“Tanggal Selesai Pembangunan” berarti tanggal sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 dari Perjanjian Pengikatan dan di dalam Surat Pesanan, pada tanggal mana pembangunan Sarusun diperkirakan akan selesai dan izin layak huni atau izin layak huni sementara dari pihak yang berwenang telah diperoleh.

“Uang Tanda Jadi” mempunyai arti sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Pesanan.

## Pasal 2 Hak Kepemilikan

- 2.1. Hak kepemilikan Sarusun meliputi juga hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
- 2.2. Jika Luas Bangunan Sarusun berbeda dengan luas Sarusun yang sebenarnya termasuk balkon (sebagaimana yang diukur sampai garis tengah dinding para pihak, sampai bagian luar dinding luar Sarusun, sampai bagian dalam setiap dinding struktur Sarusun bersebelahan dengan Bagian Bersama, dan sampai bagian luar setiap dinding partisi Sarusun bersebelahan dengan Bagian Bersama), maka:
  - (a) Apabila perbedaan tersebut adalah lebih besar dari Luas Bangunan Sarusun, tidak ada pihak yang diwajibkan untuk membayar kelebihan luas tersebut; dan
  - (b) Apabila perbedaan tersebut adalah kurang dari Luas Bangunan Sarusun sebesar lebih dari 5%, Pihak Pertama wajib membayar kepada Pihak Kedua atas kekurangan luas tersebut dengan rumusan sebagai berikut:  
$$(\text{Prosentase kekurangan dari Luas Bangunan Sarusun} - 5\%) \times \text{Harga Jual}$$
- 2.3. Pihak Kedua mengakui dan menyetujui bahwa Sarusun akan digunakan untuk keperluan hunian dan bukan untuk keperluan lain.
- 2.4. Pihak Kedua menyetujui dan berjanji selama berlakunya Perjanjian Pengikatan tidak merubah bagian bagian struktural dari konstruksi atau arsitektur bagian luar dan/atau tampilan Sarusun.

## Pasal 3 Syarat Syarat Pembayaran Harga Jual

- 3.1. Harga Jual berikut PPNnya harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesuai dengan Surat Pesanan dan Jadwal Pembayaran (yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan Ketentuan Pembelian ini).
- 3.2. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pengikatan harus dibayar secara tunai atau ke rekening bank Pihak Pertama sebagaimana tersebut dibawah ini.

<p>Rekening Rupiah</p> <p>Bank : Bank Dagang Nasional Indonesia Cabang Tanah Abang</p> <p>Nama Rekening : P.T. Megacity Development Corporation</p> <p>Nomor Rekening : 005-2-88888-6</p>	<p>Rekening US\$</p> <p>Bank : Bank Dagang Nasional Indonesia Cabang Tanah Abang</p> <p>Nama Rekening : P.T. Megacity Development Corporation</p> <p>Nomor Rekening : 005-2-22222-5</p>
---	---
- 3.3. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pengikatan harus dibayar secara penuh (termasuk PPN), tanpa potongan potongan apapun.

- 3.4. Setiap pembayaran yang tidak dilakukan secara tunai baru dianggap telah diterima oleh Pihak Pertama setelah jumlah yang bersangkutan telah dikreditkan ke rekening bank Pihak Pertama.
- 3.5. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pengikatan harus dilakukan dalam mata uang sebagaimana yang ditentukan dalam Jadwal Pembayaran.
- 3.6. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pengikatan harus diterima secara penuh, bebas dari biaya transfer atau fluktuasi nilai tukar. Pihak Kedua dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja dari tanggal penyetoran atau transfer, wajib menyerahkan asli dari tanda bukti penyetoran atau tanda bukti transfer kepada Pihak Pertama.

#### Pasal 4 Spesifikasi Sarusun

Pihak Pertama akan membangun Sarusun sesuai dengan Spesifikasi Sarusun, namun berhak, atas keputusannya sendiri, melakukan variasi variasi yang tidak mendasar sifatnya terhadapnya.

#### Pasal 5 Penyerahan Secara Fisik

- 5.1. Segera setelah selesainya Sarusun serta diperolehnya izin layak huni atau izin layak huni sementara dari pihak yang berwenang, demikian sehingga Sarusun siap untuk dihuni, Pihak Pertama akan memberikan suatu pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Kedua yang menyatakan bahwa Sarusun siap untuk diserahkan secara fisik kepada Pihak Kedua dan meminta Pihak Kedua untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima dan membentuk Perhimpunan Penghuni (selanjutnya disebut sebagai "Pemberitahuan Selesai") demikian dengan ketentuan Pihak Kedua tidak lalai dalam mematuhi kewajiban kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan.
- 5.2. Segera setelah Pihak Kedua menerima Pemberitahuan Selesai dan dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tidak lalai melakukan kewajiban kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan, Para Pihak harus menandatangani Berita Acara Serah Terima pada tanggal yang telah ditetapkan di dalam Pemberitahuan Selesai.
- 5.3. Apabila Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima pada tanggal yang telah ditetapkan di dalam Pemberitahuan Selesai, Pihak Pertama berhak (namun tidak berkewajiban) menandatangani Berita Acara Serah Terima untuk dan atas nama Pihak Kedua.
- 5.4. Untuk keperluan Pasal 5.3., Pihak Kedua dengan ini memberikan kekuasaan penuh dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan sebab lain apapun juga.
- 5.5. Sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima tersebut, pemilikan fisik dari dan seluruh resiko atas Sarusun beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap isi dan bagian dalam Sarusun.
- 5.6. Pihak Kedua bertanggungjawab atas pembayaran Biaya Utilitas dan Biaya Pengelolaan Pertama Kali (ditambah dengan PPN) terhutang sejak tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Selesai sebagai waktu dilaksanakannya penyerahan fisik.

#### Pasal 6 Masa Perbaikan

- 6.1. Apabila dalam jangka waktu 100 hari (seratus ) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan Pihak Kedua menemukan kerusakan atas Sarusun, tidak berfungsinya fasilitas di dalam Sarusun atau pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai, Pihak Kedua berhak meminta secara tertulis kepada Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut atau fasilitas tersebut atau menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai, demikian dengan ketentuan bahwa:

- (i) kewajiban Pihak Pertama tersebut dibatasi oleh disain Sarusun dan menyelesaikan Sarusun sesuai dengan Spesifikasi Sarusun; dan
  - (ii) kerusakan kerusakan dan/atau tidak berfungsinya fasilitas Sarusun tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pihak Kedua.
- 6.2. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah Pihak Pertama menerima permintaan perbaikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6.1., Pihak Pertama akan memeriksa keluhan Pihak Kedua sebagai dasar untuk melaksanakan perbaikan dan/atau penyelesaian pekerjaan ruangan dalam.
- 6.3. Setelah Pihak Pertama melakukan pemeriksaan keluhan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6.2. dan setuju bahwa keluhan adalah sah, Pihak Pertama atas biaya sendiri (atau Pihak Kedua, apabila Pihak Pertama setuju) akan berusaha sebaik baiknya memperbaiki kerusakan kerusakan dan/atau fasilitas fasilitas tersebut dan/atau menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai.
- 6.4. Segera setelah Pihak Pertama selesai melakukan kewajiban perbaikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6.3., Pihak Kedua disyaratkan untuk menandatangani Berita Acara Perbaikan menyatakan perbaikan telah dilaksanakan dengan baik.

#### Pasal 7 Pengakuan Pihak Kedua

Pihak Kedua mengakui bahwa tidak ada pernyataan, ketentuan atau janji yang dibuat atau diberikan oleh atau atas nama Pihak Pertama yang menjadi dasar bagi Pihak Kedua untuk membeli Sarusun kecuali atas apa yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan atau tercantum dalam peraturan perundang undangan yang tidak dapat dikecualikan.

#### Pasal 8 Keterlambatan Pembayaran Angsuran

- 8.1. Apabila Pihak Kedua karena alasan apapun tidak dapat melakukan pembayaran angsuran Harga Jual atau nilai pembayaran lainnya yang harus dibayar, Pihak Kedua wajib membayar denda kepada Pihak Pertama sebanyak 2% (dua persen) setiap bulan terhitung sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal jumlah yang terhutang dibayar penuh.
- 8.2. Apabila kelalaian Pihak Kedua untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8.1. berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pembayaran jatuh tempo, Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan sesuai dengan Pasal 18.2.

#### Pasal 9 Pembentukan Perhimpunan Penghuni dan Anggaran Dasar

- 9.1. Pihak Kedua wajib, berdasarkan peraturan peraturan yang berlaku, bersama sama dengan para Pemilik, membentuk Perhimpunan Penghuni dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan. Pihak Pertama akan mengatur pembentukan Perhimpunan Penghuni atas nama Pihak Kedua.
- 9.2. Apabila Pihak Kedua lalai melakukan kewajibannya tersebut dalam Pasal 9.1., maka Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua berhak untuk membentuk Perhimpunan Penghuni dalam waktu secepatnya. Untuk keperluan ini, Pihak Kedua dengan ini memberikan kekuasaan penuh dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua mengurus, memproses dan membentuk Perhimpunan Penghuni dan Anggaran Dasarnya, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan sebab lain apapun juga.
- 9.3. Pihak Kedua wajib tunduk dan mematuhi Anggaran Dasar yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni serta seluruh aturan aturan dan keputusan keputusan Perhimpunan Penghuni.

Pasal 10  
Pengelola Sementara,  
Biaya Utilitas dan Biaya Pengelolaan

- 10.1. Pihak Kedua setuju untuk menunjuk Pihak Pertama, atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, sebagai pengelola sementara Jakarta Golf Village untuk selama jangka waktu Perhimpunan Penghuni belum dibentuk, atau apabila telah terbentuk, belum menunjuk pengelola tetap Jakarta Golf Village (selanjutnya disebut sebagai "Pengelola Sementara").
- 10.2. Terhitung sejak tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Selesai sebagai tanggal dilaksanakannya penyerahan fisik, Pihak Kedua bertanggung jawab dan berkewajiban untuk membayar Biaya Utilitas atas tanggungan Pihak Kedua sendiri.
- 10.3. Untuk 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal yang ditentukan dalam pemberitahuan selesai sebagai tanggal dilaksanakannya penyerahan fisik atau sampai dengan tanggal berakhirnya penunjukan Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara (yang mana yang terjadi lebih dahulu), besar Biaya Pengelolaan Pertama Kali (ditambah dengan PPN) akan berlaku. Besar Biaya Pengelolaan dapat ditinjau kembali dan diubah oleh Pengelola Sementara.
- 10.4. Sebelum Perhimpunan Penghuni menetapkan anggaran rumah tangga dan/atau tata tertib hunian, Pihak Kedua atau pihak yang menggantikan haknya (penyewa) wajib tunduk kepada dan mematuhi peraturan peraturan dan ketentuan ketentuan mengenai tata tertib hunian yang ditetapkan oleh Pengelola Sementara.

Pasal 11  
Uang Jaminan, Keterlambatan Pembayaran  
Biaya Pengelolaan Pertama Kali atau  
Biaya Pengelolaan berikut Sanksinya

- 11.1. Pada Tanggal Penyerahan, Pihak Pertama wajib membayar kepada Pengelola Sementara uang yang jumlahnya senilai dengan Biaya Pengelolaan Pertama Kali untuk selama 3 (tiga) bulan. Uang tersebut akan merupakan uang jaminan dan akan dipegang oleh Pengelola Sementara sebagai jaminan bagi Biaya Pengelolaan Pertama Kali dan Biaya Pengelolaan.
- 11.2. Apabila Pihak Kedua karena alasan apapun tidak melakukan pembayaran Biaya Pengelolaan Pertama Kali atau Biaya Pengelolaan pada saat jatuh tempo, Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama biaya administrasi sebesar US\$ 50 untuk setiap keterlambatan pembayaran dan denda sebesar 4% (empat persen) setiap bulan atas jumlah yang terhutang terhitung sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal seluruh pembayaran tersebut dipenuhi.
- 11.3. Tanpa mengurangi ketentuan Pasal 11.2., Pengelola Sementara juga berhak mengambil tindakan tindakan yang dianggapnya layak dan menerapkan sanksi sanksi yang berkaitan dengan pengelolaan Jakarta Golf Village, termasuk tetapi tidak terbatas kepada memberikan surat (surat) peringatan kepada Pihak Kedua, dan selanjutnya:
  - (a) menghentikan seluruh pelayanan yang diberikan ke Sarusun termasuk listrik dan air;
  - (b) melarang Pihak Kedua memasuki dan/atau menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama ataupun Tanah Bersama;
  - (c) membayar jumlah terhutang dengan uang jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.1.;
  - (d) menolak pemberian persetujuan pengalihan hak Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian Pengikatan sesuai dengan Pasal 16.
- 11.4. Apabila Pihak Kedua tetap tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran tersebut setelah diberi peringatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11.3, Pihak Pertama dapat mengambil tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.

Pasal 12  
Keadaan Kahar

- 12.1. Setiap peristiwa " Keadaan Kahar " adalah setiap peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan manusia, termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, pemogokan umum, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakanpemerintah, seperti antara lain pembatasan-pembatasan dalam pembiayaan bagi pembangun proyek-proyek rumah susun/real estate, perubahan pada peraturan pelaksana sehubungan dengan rumah susun dan/ atau real estate, perubahan atas peruntukan tanah atau intensitas pembangunan atau status hak atas tanah, atau kekacauan sosial.
- 12.2. Pihak Kedua setuju apabila suatu peristiwa Keadaan Kahar terjadi, Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas ketidak mampuannya untuk menjalankan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan.
- 12.3. Apabila suatu peristiwa Keadaan Kahar terjadi, Pihak Pertama akan memberitahukan Pihak Kedua tentang adanya Keadaan Kahar tersebut secara tertulis atau melalui iklan disertai dengan bukti yang wajar dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak terjadinya Keadaan Kahar dan langkah langkah yang akan diambil untuk mengurangi akibat atau menghilangkan Keadaan Kahar tersebut, apabila dimungkinkan.
- 12.4. Apabila sebagai akibat dari suatu Keadaan Kahar pembangunan Sarusun tidak mungkin dilanjutkan lagi atau Keadaan Kahar berlangsung lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak terjadinya, maka Para Pihak dengan iktikad baik akan bertemu dan memutuskan bersama apakah Perjanjian Pengikatan akan dilanjutkan.

Pasal 13  
Keterlambatan atas Tanggal Selesai  
Pembangunan dan Asuransi Masa Konstruksi

- 13.1. Pihak Kedua setuju bahwa apabila Pihak Pertama lalai atas kewajibannya menyelesaikan pembangunan Sarusun pada Tanggal Selesai Pembangunan, Pihak Kedua akan memberikan kesempatan kepada Pihak Pertama untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Selesai Pembangunan tanpa denda atau ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua.
- 13.2. Jika pembangunan Sarusun belum selesai dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Selesai Pembangunan, Pihak Pertama akan memiliki 120 (seratus dua puluh) hari kalender berikutnya untuk menyelesaikan pembangunan, tetapi harus membayar denda kepada Pihak Kedua dengan bunga denda sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung sejak hari pertama dari jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pemberitahuan Selesai. Denda tersebut dihitung berdasarkan seluruh angsuran Harga Jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama, dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 (enam) bulan kalender.
- 13.3. Apabila setelah jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13.2. pembangunan Sarusun masih belum selesai, Pihak Kedua berhak mengakhiri Perjanjian Pengikatan secara sepihak sesuai dengan Pasal 18.3.
- 13.4. Apabila Tanggal Penyerahan menjadi mundur akibat dari terjadinya suatu Keadaan Kahar, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas mundurnya Tanggal Penyerahan tersebut dan keterlambatan tersebut bukan merupakan keterlambatan atas Tanggal Penyerahan dan keterlambatan tersebut akan menyebabkan Tanggal Selesai Pembangunan menjadi mundur untuk waktu yang sama dengan keterlambatan tersebut, sehingga menjadi Tanggal Penyerahan yang baru. Pihak Kedua tidak berhak untuk menuntut kerugian yang diderita karenanya.
- 13.5. Pihak Pertama bertanggung jawab untuk mengasuransikan pekerjaan pembangunan Sarusun selama masa pembangunan.

Pasal 14  
Penandatanganan  
Akta Jual Beli

- 14.1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli segera setelah Sertipikat Hak Milik telah diterbitkan dan terdaftar atas nama Pihak Pertama oleh pihak yang berwenang.

- 14.2. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik, Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik telah diterbitkan dan meminta Pihak Kedua untuk menandatangani Akta Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai "Pemberitahuan Penandatanganan"), demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tidak lalai dalam mematuhi kewajiban kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan.
- 14.3. Segera setelah Pihak Kedua menerima Pemberitahuan Penandatanganan dan selambat lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal Pemberitahuan Penandatanganan, Para Pihak harus menandatangani Akta Jual Beli.

Pasal 15  
Biaya Biaya dan Pengeluaran Pengeluaran  
serta Pajak Pajak

- 15.1. Biaya biaya untuk membuat Akta Jual Beli secara notariil dan untuk mencatatkan pemilikan dari Sarusun atas nama Pihak Kedua harus dibayar penuh dan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.
- 15.2. Pajak Bumi Dan Bangunan ("PBB") serta pungutan resmi yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang atas Sarusun, jika ada, menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

Pasal 16  
Peralihan

- 16.1. Pihak Kedua tidak dapat memindahkan atau mengalihkan setiap hak hak dan kewajiban kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli, tanpa memperoleh suatu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- 16.2. Setiap pengalihan oleh Pihak Kedua kepada pihak ketiga yang dilakukan sebelum pembayaran mencapai 10% (sepuluh persen) dari Harga Jual tidak diperbolehkan, kecuali apabila pembayaran telah mencapai 10% (sepuluh persen) dari Harga Jual sebelum pengalihan. Setiap pengalihan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- 16.3. Apabila Pihak Kedua mengalihkan hak hak dan kewajiban kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan kepada pihak ketiga, Pihak Kedua setuju untuk menyebabkan penerima atau pengganti hak dan kewajibannya secara tertulis untuk tunduk kepada syarat syarat dan ketentuan ketentuan dari Perjanjian Pengikatan.
- 16.4. Pihak Kedua diwajibkan untuk memperoleh persetujuan tertulis dari Perhimpunan Penghuni untuk mengalihkan Sertipikat Hak Milik kepada pihak ketiga jika terdapat Biaya Pengelolaan Pertama Kali atau Biaya Pengelolaan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua belum dipenuhi pada saat pengalihan dilakukan.

Pasal 17  
Pemberitahuan

- 17.1. Setiap pemberitahuan, surat menyurat, permintaan permintaan, dan informasi lain berkenaan dengan Perjanjian Pengikatan (selanjutnya disebut sebagai "Pemberitahuan") harus dilakukan secara tertulis dengan disampaikan secara langsung kepada yang dituju, dengan surat tercatat, atau faksimili, ke alamat berikut:

Alamat Pihak Pertama :

Kantor Pemasaran  
P.T.Megacity Development Corporation  
Blok D 9A, Kompleks Kemayoran,  
Jalan Utama Utara-Selatan (ex runway)  
Jakarta Utara  
Nomor Faksimili : 654 0485  
Nomor Telpon : 654 0808

**Alamat Pihak Kedua:**

Sebagaimana disebutkan dalam Surat Pesanan.

**17.2. Setiap Pemberitahuan dianggap telah diterima oleh pihak yang dituju:**

- (a) apabila disampaikan secara langsung kepada yang dituju, pada tanggal tanda terima ditandatangani;
- (b) apabila dikirim dengan surat tercatat, pada tanggal setelah 7 (tujuh) hari kalender sejak dikirimkannya; dan
- (c) apabila dikirim melalui faksimili yang dikonfirmasi oleh tanda telah kirim dan atau konfirmasi tertulis, pada hari dikirimkannya.

**17.3. Setiap perubahan alamat harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak terjadinya perubahan tersebut.**

**Pasal 18  
Berakhirnya Perjanjian Pengikatan**

**18.1. Perjanjian Pengikatan tidak dapat diakhiri oleh masing masing dari Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14, kecuali terhadap alasan alasan sebagaimana diatur secara jelas dalam Perjanjian Pengikatan.**

**18.2. Apabila Pihak Pertama bermaksud mengakhiri Perjanjian Pengikatan berdasarkan Pasal 8.2., Pihak Pertama harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian Pengikatan secara tertulis kepada Pihak Kedua, dan dalam hal ini Pihak Pertama akan melakukan usaha yang wajar untuk menjual Sarusun dengan harga yang dapat dijangkau dan:**

(a) Apabila Sarusun terjual lebih dari atau sama dengan Harga Jual, Pihak Pertama berhak untuk memotong dari angsuran Harga Jual yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama:

- (i) seluruh biaya penjualan kembali; dan
- (ii) 10% dari Harga Jual;

sisanya akan dibayarkan kepada Pihak Kedua (tidak termasuk bunga), apabila ada;

(b) Apabila Sarusun dijual kurang dari Harga Jual, Pihak Pertama berhak untuk memotong dari angsuran Harga Jual yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama:

- (i) seluruh biaya penjualan kembali;
- (ii) selisih antara harga penjualan kembali dengan Harga Jual; dan
- (iii) 10% dari Harga Jual;

sisanya akan dibayarkan kepada Pihak Kedua (tidak termasuk bunga), apabila ada; atau

(c) Apabila Sarusun tidak dapat dijual setelah Pihak Pertama melakukan usaha yang wajar untuk itu, Pihak Pertama berhak untuk menahan seluruh uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sampai dengan Sarusun terjual dimana formulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.2.(a) dan (b) berlaku.

Ketentuan dalam Pasal 18.2. ini tidak akan menghalangi Pihak Pertama untuk melaksanakan setiap hak hak lain yang dimilikinya terhadap Pihak Kedua berdasarkan hukum Indonesia.

**18.3. Apabila Pihak Kedua bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan berdasarkan Pasal 13.3., Pihak Kedua harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian Pengikatan secara tertulis kepada Pihak Pertama, dan dalam hal ini Pihak Pertama berkewajiban untuk mengembalikan kepada**

Pihak Kedua seluruh pembayaran pembayaran yang telah diterimanya (berikut dengan bunganya, jika ada).

- 18.4. Untuk keperluan pengakhiran Perjanjian Pengikatan ini, Para Pihak setuju untuk mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang suatu keputusan pengadilan diperlukan untuk pengakhiran tersebut.

Pasal 19  
Penyelesaian Perselisihan

- 19.1. Setiap sengketa yang timbul dari atau yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak. Apabila sengketa tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, sengketa tersebut harus diteruskan kepada suatu badan perwasitan yang ditetapkan berdasarkan aturan aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (selanjutnya disebut sebagai "BANI").
- 19.2. Badan perwasitan terdiri dari seorang wasit yang dipilih oleh Para Pihak atau jika Para Pihak tidak setuju penyelesaian dengan seorang wasit, badan perwasitan akan terdiri dari tiga orang wasit yang ditunjuk sebagai berikut :
- (a) Masing masing dari Para Pihak harus menunjuk satu wasitnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal suatu permintaan untuk perwasitan telah dikeluarkan oleh pihak yang meminta atau Para Pihak telah bersama sama setuju membawa sengketa kepada badan perwasitan, dan kedua wasit yang telah ditunjuk secara bersama sama akan menunjuk wasit ketiga yang akan mengetuai badan perwasitan.
  - (b) Apabila salah satu dari Para Pihak gagal menunjuk wasitnya dalam jangka waktu sebagaimana dinyatakan diatas, wasit yang telah ditunjuk akan duduk sendiri sebagai badan perwasitan, dan memberikan keputusan yang mengikat dan terakhir bagi Para Pihak.
  - (c) Namun, apabila, kedua wasit gagal menunjuk wasit ketiga dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penunjukkan kedua wasit tersebut, ketua BANI atau anggota BANI yang berwenang lainnya kemudian berwenang untuk menunjuk wasit ketiga atas permintaan salah satu dari Para Pihak.
- 19.3. Para Pihak harus menanggung biaya perwasitan secara sama rata. Proses perwasitan dilangsungkan di Jakarta, Indonesia, dalam bahasa Indonesia.
- 19.4. Kecuali dalam hal Pasal 19.2.(b) diatas, keputusan badan perwasitan diambil berdasarkan suara terbanyak dan bersifat mengikat dan terakhir terhadap Para Pihak.
- 19.5. Para Pihak secara tegas melepaskan berlakunya Pasal 631 Reglement op de Rechtsvordering ("RV"), dan karenanya dalam memutuskan sengketa, badan perwasitan harus terikat sepenuhnya dengan peraturan perundang undangan, dan tidak dimaksudkan untuk memutuskan sengketa berdasarkan "orang yang bijak" ("ex aequo et bono").
- 19.6. Para Pihak secara tegas melepaskan berlakunya Pasal 641 RV dan peraturan perundang undangan Indonesia lainnya yang sebaliknya memberikan hak untuk mengajukan banding atas keputusan badan perwasitan, dengan demikian tidak ada banding yang diajukan ke pengadilan atas keputusan badan perwasitan dan Para Pihak tidak akan menolak atau menentang pelaksanaan keputusan yang dilakukan oleh pihak untuk keuntungan siapa keputusan badan perwasitan telah diberikan.
- 19.7. Tiada satu pihakpun berhak untuk memulai atau melakukan tindakan di pengadilan terhadap segala masalah dalam sengketa sampai dengan masalah tersebut telah diputuskan sebagaimana yang telah diatur disini dan hal itupun hanya untuk pelaksanaan keputusan badan perwasitan.
- 19.8. Menunggu pengajuan sengketa ke perwasitan dan setelahnya sampai perwasitan memberikan keputusannya, Para Pihak setuju bahwa mereka akan terus melaksanakan semua kewajiban mereka masing masing berdasarkan Perjanjian ini tanpa berprasangka terhadap putusan akhir dari badan perwasitan tersebut.

- 19.9. Para Pihak secara tegas melepaskan berlakunya Pasal 650.2 RV demikian sehingga penunjukan wasit (wasit) tidak akan berakhir enam bulan sejak tanggal penunjukannya/mereka, dan mandat dari wasit (wasit) sebagaimana yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan ini akan tetap berlangsung sampai dengan keputusan telah diambil oleh badan perwasitan.
- 19.10. Keputusan badan perwasitan dapat dilaksanakan di setiap pengadilan manapun yang mempunyai yurisdiksi terhadap Para Pihak dan/atau harta kekayaannya.

Pasal 20  
Lain Lain

- 20.1. Perjanjian Pengikatan menggantikan dan meliputi seluruh kesepakatan dan pembicaraan pembicaraan terdahulu dari Para Pihak, baik tertulis maupun tidak tertulis, mengenai pokok masalah yang diatur didalamnya.
- 20.2. Lampiran dan perubahan perubahannya (apabila ada) membentuk suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pengikatan.
- 20.3. Setiap perubahan terhadap Perjanjian Pengikatan dan lampiran lampirannya hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan tertulis dari Para Pihak.
- 20.4. Setiap penunjukan kepada suatu Pasal berarti penunjukan kepada Pasal dalam Ketentuan Ketentuan Pembelian ini.



**PUTUSAN**

**No. 853 K/Pdt.Sus/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata khusus (Kepailitan) dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT MEGACITY DEVELOPMENT (d/h PT MEGACITY DEVELOPMENT CORPORATION), beralamat kantor di Jl.H. Benyamin Sueb, Blok D, No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada YAN APUL, SH. dan kawan-kawan, para Advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum YAN APUL & REKAN, beralamat di Jalan M.H. Thamrin Kav. 3, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 September 2010 ;

Pemohon Kasasi/Termohon Pailit ;

melawan :

1. LIM SIONG KWONG, bertempat tinggal di Jalan R.A. Kartini No.19, Medan 20152, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2010;
2. ROBERTO SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan IV/35, RT/RW 006/006, Gunung Sahari Utara, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2010;

3. KATHERINA TJANDRANITA, bertempat tinggal di Jalan KH. Moh. Mansyur 24A, RT/RW 004/001, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2010 ;

4. TJHONG TJHON KHOI, bertempat tinggal di Jalan Pademangan I, 7D/8, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2010 ;

5. ZUWERNI, bertempat tinggal di Kav. PTB DKI, Blok J III/16, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30,

Hal. 2 dari 60 hal.Put. No. 853



Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2010;

6. RINI SUTIAWATI. G., bertempat tinggal di Jalan Bisma 14, Blok C8, No.5, Taman Sunter Agung, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2010;

7. YANTO CHANDRA, bertempat tinggal di Jalan Kartini Raya, No.56-O, RT/RW 001/009, Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2010 ;

8. TJEJEP TJAHA LESMANA, bertempat tinggal di Jalan Casablanca II, BF-5/6, RT/RW 007/006, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P. JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta,



berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2010;

9. LENNY MARYANI, bertempat tinggal di Jalan Casablanca II, BF-5/6, RT/RW 007/006, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2010;

10. DJUNAI NIRWANA, bertempat tinggal di Agung Utara STS, Blok D/5, RT/RW 004/018, Sunter, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JIMMY S.P.JOHANES, SH., MA., CSRS, dan kawan-kawan, para Advokat dari JMPJ Law Firm, beralamat di Jalan M. H. Thamrin, Kav. 28-30, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2010;

Para Termohon Kasasi/para Pemohon Pailit ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Pemohon Pailit telah mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Termohon Pailit di muka persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

A. PARA PEMOHON SEBAGAI KREDITOR DARI TERMOHON DAN TERMOHON SEBAGAI DEBITOR DARI PARA PEMOHON ;

Bahwa kedudukan PARA PEMOHON sebagai Kreditor dari TERMOHON dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERMOHON sebagai Debitor dari PARA PEMOHON didasarkan pada:

Bahwa para Pemohon adalah selaku pembeli dan Termohon adalah selaku penjual (satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta (d/h. Apartemen Jakarta Golf Village) yang dirinci sebagai berikut:

- a. Pemohon I selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 28, No. Sarusun F, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D, No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
- b. Pemohon II selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 11, No. Sarusun D, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb Blok D, No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;
- c. Pemohon III selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 16, No. Sarusun H, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb Blok D, No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademanaan, Jakarta Utara ;
- d. Pemohon IV selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Jasmine, Gedung A, Lantai 28, No. Sarusun H, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D, No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
- e. Pemohon V selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung B, Lantai 17, No. Sarusun B, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D, No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;
- f. Pemohon VI selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Coif Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 16, No. Sarusun L, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;
- g. Pemohon VII selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung P, Lantai 3, No. Sarusun D, yang berlokasi di Jl. H.

Hal. 5 dari 60 hal.Put. No. 853



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benyamin Sueb, Blok D No. 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;

- h. Pemohon VIII selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Jasmine, Gedung D, Lantai T1, No. Sarusun F, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D No. 9 A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;
- i. Pemohon IX selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung A, Lantai T5, No. Sarusun A, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D No. 9 A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;
- j. Pemohon X selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 11, No. Sarusun L, yang berlokasi di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D No. 9 A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;

Bahwa para Pemohon telah membeli secara lunas dari Termohon yaitu satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dirinci sebagai berikut:

- a. Pemohon I telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 28, No. Sarusun F, dengan harga US \$ 106,780.36 (seratus enam ribu tujuh ratus delapan puluh dan tiga puluh enam sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 15 Desember 1994 dan tertanggal 21 Oktober 1997 serta, ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut sebagai "Addendum PPJB", tertanggal 4 Desember 1997 (Bukti P.1-3, P.1-4 dan P.1-5) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: (P.1-6 s/d P.1-33):

No.	Tanggal	Nomor Aplikasi Transfer	Jumlah (Dalam Rupiah)	Keterangan
1.	4 Januari 1955	AT-368159	25.800.-	Angsuran Pembayaran Unit
2.	15 Februari 1995	AT-884041	2.649.347,98	Angsuran Pembayaran

Hal. 6 dari 60 hal.Put. No. 853



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

				Unit
3.	16 Maret 1995	AT-882510	2.659.787,43	Angsuran Pembayaran Unit
4.	20 April 1995	AT-882510	2.658.144,54	Angsuran Pembayaran Unit
5.	18 Mei 1995	AT-875289	2.661.778	Angsuran Pembayaran Unit
6.	14 Juni 1995	AT-1 82035	2.657.305	Angsuran Pembayaran Unit
7.	12 Juli 1995	AT- 145421	2.682.537,47	Angsuran Pembayaran Unit
8.	11 Agustus 1995	AT-1 86304	2.674.007,85	Angsuran Pembayaran Unit
9.	12 September 1995	AT-549029	2.722.924,13	Angsuran Pembayaran Unit
10.	10 Oktober 1995	AT-549004	2.705.326,24	Angsuran Pembayaran Unit
11.	1 1 November 1995	AT-560975	2.722.924,13	Angsuran Pembayaran Unit
12.	12 Desember 1995	AT-832905	2.728.292,99	Angsuran Pembayaran Unit
13.	11 Januari 1996	AT-845051	2.737.241,09	Angsuran Pembayaran Unit
14.	13 Februari 1996	AT-538534	2.739.627,25	Angsuran Pembayaran Unit
15.	13 Maret 1996	AT-541114	2.789.140,07	Angsuran Pembayaran Unit
16.	13 April 1996	AT-825872	2.785.560,83	Angsuran Pembayaran Unit
17.	9 Mei 1996	AT-558984	2.784.367,75	Angsuran Pembayaran Unit
18.	10 Juli 1996	AT-556995	2.787.946,99	Angsuran Pembayaran Unit
19.	14 Agustus 1996	AT-547081	2.794.508,93	Angsuran Pembayaran Unit
20.	12 September 1996	AT-547295	2.784.367,75	Angsuran Pembayaran Unit
21.	14 Oktober 1996	AT-551033	2.772.436,95	Angsuran Pembayaran Unit
22.	12 November 1996	AT-548812	2.798.333,77	Angsuran Pembayaran Unit
23.	1 1 Desember 1996	AT-548812	2.809.720,70	Angsuran Pembayaran Unit
24.	13 Januari 1997	AT-940977	2.825.529,01	Angsuran Pembayaran Unit
25.	13 Februari 1997	AT-181191	2.839.249,43	Angsuran Pembayaran Unit

Hal. 7 dari 60 hal.Put. No. 853



				Unit
26.	31 Oktober 1997	Tanda Terima	57.972.940	Angsuran Pembayaran Unit
27.	20 November 1997	Tanda Terima	57.972.940	Angsuran Pembayaran Unit
28.	4 Desember 1997	Tanda Terima	57.972.940	Angsuran Pembayaran Unit

- b. Pemohon II telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenville, Gedung C, Lantai 11, No. Sarusun D, dengan harga US \$ 62.374,11 (enam puluh dua ribu tiga ratus tujuh puluh empat dan sebelas sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 9 Desember 1994 dan "ADDENDUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut sebagai JM; PPJB", tertanggal 7 November 1997 (Bukti P2-3 dan P2-5 dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: (P2-7 s/d P.2-8)

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam US \$)	Keterangan
1.	3 Desember 1997	Tanda Bukti Pelunasan	62.374,11	Pelunasan Pembelian Apartemen Dukuh Golf Jakarta Unit BOC11D
2.	12 November 1997	Tanda Bukti Pelunasan	100%	Pelunasan 100% atas unit BOC11D

- c. Pemohon III telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenville, Gedung C, Lantai 16, No. Sarusun H, dengan harga US \$ 99,962,10 (sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh dua dan sepuluh sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 28 Oktober 1997 dan "ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB", tertanggal 20 November 1997 (Bukti P3-3 dan P3-4) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut:  
(BuktiP3-5s/dP3-31);

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (Dalam Rupiah)	Keterangan
-----	---------	----------------	-----------------------	------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	19 Desember 1994	BB088839 (BCA)	9.274.500,-	Pemabayaran Uang muka
2.	19 Januari 1995	BG BCA# 107384	2.461.600,-	Angsuran 1
3.	20 Februari 1995	BGBCA BB 107396	2.467.200,-	Angsuran 2
4.	21 Maret 1995	CASH RUPIAH	2.474.000,-	Angsuran 3
5.	21 April 1995	BOC16H BG NO. B 158762 BCA	2.482.846,-	Angsuran 4
6.	22 Mei 1995	95/05/0174	2.495.000,-	Angsuran 5
7.	19 Juni 1995	95/06/0164	2.502.950,-	Angsuran 6
8.	24 Juli 1995	96/07/0207	2.517.500,-	Angsuran 7
9.	21 Agustus 1995	95/08/0151	2.530.900,-	Angsuran 8
10.	20 September 1995	95/09/0185	2.538.700,-	Angsuran 9
11.	20 Oktober 1995	95/10/0150	2.548.750,-	Angsuran 10
12.	21 November 1995	95/11/0173	2.559.800,-	Angsuran 11
13.	21 Desember 1995	95/12/0160	2.573.300,-	Angsuran 12
14.	22 Januari 1996	96/01/0206	2.576.600,-	Angsuran 13
15.	27 Februari 1996	96/02/0155	2.593.400,-	Angsuran 14
16.	25 Maret 1996	96/03/0234	2.609.055,-	Angsuran 15
17.	23 April 1996	96/04/0194	2.619.800,-	Angsuran 16
18.	27 Mei 1996	96/05/0249	2.627.500,-	Angsuran 17

Hal. 9 dari 60 hal.Put. No. 853



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19.	28 Juni 1996	96/06/0249	2.615.700,-	Angsuran 18
20.	19 Juli 1996	96/07/0179	2.621.000,-	Angsuran 19
21.	20 Agustus 1996	96/08/0167	2.637.500,-	Angsuran 20
22.	23 September 1996	96/09/0208	2.609.000,-	Angsuran 21
23.	23 Oktober 1996	96/10/0210	2.622.400,-	Angsuran 22
24.	22 November 1996	96/11/0170	2.639.200,-	Angsuran 23
25.	21 Desember 1996	96/12/0208	2.658.000,-	Angsuran 24
26.	23 Januari 1997	97/01/0222	2.671.600,-	Angsuran 25
27.	28 Oktober 1997	100%	162.802.000,-	Pembayaran Pelunasan 100%

- d. Pemohon IV telah membayar uang muka dan angsuran pembelian satuan susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Tower Jasmine, Gedung A, Lantai 28, No. Sarusun H, dengan harga US \$ 59.392,09 (lima puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh dua dan sembilan sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 23 Mei 1995 (Bukti P4-3), dengan bukti kwitansi pembayaran terakhir sebagai berikut:  
(P4-4 dan P4-5);

No.	Tanggal	Nomor Tanda Terima	Jumlah (dalam Rupiah)	Keterangan
1.	23 Mei 1995	95/05/0190	18.176.400,-	Pembayaran uang muka Unit JAA28H
2.	22 Oktober 1997 (Rekening Koran Bulanan)	Rekening Koran Bulanan	US\$49,493,41	Bukti Pembayaran Angsuran Bulanan

- e. Pemohon V telah membayar uang muka dan angsuran pembelian satuan

Hal. 10 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah susun Apartemen Dukuh Golf yang dikenal dengan nama Tower Bougenville, Gedung B, Lantai 17, No. Sarusun B, dengan harga US \$ 44.111,10 (empat puluh empat ribu seratus sebelas dan sepuluh sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" tanggal 2 Mei 1995 selanjutnya disebut "PPJB", (Bukti P5-3), dengan bukti kwitansi pembayaran terakhir sebagai berikut:  
(Bukti P5-4 dan P5-5).

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam Rupiah)	Keterangan
1.	2 Mei 1995	Tanda Terima 95/05/0010	10.087.250.-	Pembayaran uang muka
2.	25 Juli 2000	Rekening Koran Bulanan	US\$ 38,234,48	Angsuran Pembayaran

f. Pemohon VI telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenville, Gedung C, Lantai 16, No. Sarusun L, dengan harga US \$ 93.635,51 (sembilan puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh lima dan lima puluh satu sen Dolar Amerika Serikat) "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" disebut 'PPJB', tertanggal 5 Desember 1994 dan "ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB", tertanggal 28 Oktober 1997 (Bukti P6-3 dan P6-4) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut:  
(P6-5 s/d P6-17)

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam Rupiah)	Keterangan
1.	5 Oktober 1996	Tanda Terima	25.509.000.-	Pembayaran angsuran Ke 1 s/d 10
2.	5 Oktober 1996	Tanda Terima	2.600.000.-	Pembayaran untuk ganti nama
3.	8 Oktober 1996	Tanda Terima	25.509.000.-	Pembayaran angsuran Ke 11 s/d 20
4.	8 Januari 1997	Tanda Terima No. 97/01/0095	2.600.000.-	Angsuran ke 21

Hal. 11 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.	8 Januari 1997	Tanda Terima No.97/02/0002	2.600.000.-	Angsuran ke 22
6.	8 Januari 1997	Tanda Terima No. 97/03/0002	2.600.000.-	Angsuran ke 23
7.	8 Januari 1997	Tanda Terima No.97/04/0001	2.600.000.-	Angsuran ke 24
8.	8 Januari 1997	Tanda Terima No.97/05/0001	2.600.000.-	Angsuran ke 25
9.	4 Juli 1997	Tanda Terima No.97/07/0040	2.671.000.-	Angsuran ke 26
10.	4 Juli 1997	Tanda Terima No.97/08/0003	2.671.000.-	Angsuran ke 27
11.	4 Juli 1997	Tanda Terima No. 97/09/0003	2.671.000.-	Angsuran ke 28
12.	28 Oktober 1997	TANDA TERIMA Pelunasan 100%	152.042.000.-	Pembayaran Pelunasan 100%
13.	1 Desember 1997	Tanda Bukti Pelunasan	US \$ 70,654,92	Pembayaran Pelunasan

- g. Pemohon VII telah membayar uang muka dan angsuran pembelian satuan rumah susun Apartemen Duku Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung P dan B, Lantai 3 dan 10, No. Sarusun D dan I, dengan harga US\$ 39.664,10 (tiga puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh empat dan sepuluh sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 07 Desember 1994 (Bukti P7-3, dan P7-8) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut:  
(Bukti P7-4, P7-5, P7-6, P7-9, P7-10 dan P7-11)

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam Rupiah)	Keterangan
1.	13 Desember 1996	Tanda Terima 96/12/0139	US \$ 708,25	Angsuran 24
2.	14 Januari 1997	Tanda Terima 97/01/0151	1.697.223,-	Angsuran 25
3.	9 Desember 1996	Rekening Koran Bulanan	US \$ 16,346,70	Angsuran dari tanggal 02/01/95 s/d 08/11/1996
4.	12 Desember 1996	Tanda Terima	US \$ 1,319,64	Angsuran 24

Hal. 12 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		97/12/0143		
5.	17 Januari 1997	Tanda Terima	3.157.202	Angsuran 25
		97/01/0152		
6.	9 Desember 1996	Rekening Koran Bulanan	US \$ 30.411,75	Angsuran dari tanggal 02/01/96 s/d 08/11/96.

h. Pemohon VIII telah membayar uang muka dan angsuran pembelian satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Jasmine, Gedung D, Lantai T1, No. Sarusun F, dengan harga US \$ 56.589,35 (lima puluh enam ribu lima ratus delapan puluh sembilan dan tiga puluh lima sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 12 Desember 1994 (Bukti P8-3) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut (P8-4 s/d P8-5);

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam Rupiah US \$)	Keterangan
1.	9 Desember 1994	Tanda Terima JAC-TI-F, Tranfer dari BDNI Nomor AT-464445	US \$ 20,048	Pembayaran Uang Muka
2.	29 Mei 1996	Rekening Koran Bulanan	US \$ 34.824,18	Angsuran s/d 10-05-1996

i. PEMOHON IX telah membayar uang muka dan angsuran pembelian satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung A, Lantai T5, No. Sarusun A, dengan harga US\$ 59.871,35 (lima puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh satu dan tiga puluh lima sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 12 Desember 1994 (Bukti P9-3) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: (Bukti P9-4)

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam Rupiah/ US \$)	Keterangan
1.		Rekening Koran Bulanan	US \$ 34,932,94	Angsuran s/d 10/05/96

Hal. 13 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



- j. Pemohon X telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang dikenal dengan nama Blok Bougenvile, Gedung C, Lantai 11, No. Sarusun L, dengan harga US\$ 81.458,65 (delapan puluh satu ribu empat ratus lima puluh delapan dan enam puluh lima sen Dolar Amerika Serikat) berdasarkan "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 6 Desember 1994 dan 6 November 1997 dan "ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN DUKUH GOLF JAKARTA" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB", tertanggal 7 November 1997 (Bukti P10-3, P10-4 dan P10-5) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: (Bukti P10-6 s/d P10-8)

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (dalam Rupiah US \$)	Keterangan
1.	20 Januari 1997	Rekening Koran Bulanan	US \$ 26,097,47	Pembayaran Uang Muka dan Angsuran s/d 6/12/96
2.	20 Januari 1997	Tanda Terima Nomor 97/01/0199	2.598.600.-	Angsuran 25
3.	16 Oktober 1997	Tanda Terima	58.605.000.-	Pembayaran Pelunasan 100%

Bahwa berdasarkan Pasal 3 PPJB dan Pasal 5 Addendum PPJB:

- TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON I selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1998;
- TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON II selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1998;
- TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON III selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1998;
- TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON IV selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1997;
- TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON V selambat-lambatnya tanggal 31



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1997;

- f. TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON VI selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1998;
- g. TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON VII selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1997;
- h. TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON VIII selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1997;
- i. TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON IX selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1997;
- j. TERMOHON harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON X selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1998;

Akan tetapi Termohon tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan satuan rumah susun sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan;

Bahwa ternyata sejak tanggal yang ditetapkan, Termohon tidak menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang telah dibeli oleh para Pemohon, bahkan satuan rumah susun seluruhnya dalam keadaan tidak ada sama sekali. Diketahui terakhir dimasukkannya permohonan pailit ini, apartemen Dukuh Golf Jakarta belum juga dibangun/selesai. Untuk itu, para Pemohon telah melayangkan surat beberapa kali diantaranya peringatan/somasi untuk segera menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun;

Bahwa, setelah beberapa kali diberi peringatan untuk segera menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun berikut sarana dan prasarana, Termohon belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya, para Pemohon selanjutnya mengirimkan peringatan diantaranya yaitu :

- a. PEMOHON I
  - Surat No. 541/U/JMPJ/XII/2009, tanggal 15 Desember 2009, (Bukti P1-34)
  - Surat No. 545/U/JMPJ/XII/2009, tanggal 28 Desember 2009, (Bukti P1-35)
  - Surat No. 025/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/I/2010I tanggal 25 Januari 2010, (Bukti P1-36)

Hal. 15 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat No. 035/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/II/2010, tanggal 8 Februari 2010, (Bukti P1-37)
- Surat No. 040/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/III/2010, tanggal 8 Maret 2010, (Bukti P1-38)
- b. PEMOHON II
  - Surat No. 025/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/I/2010, tanggal 25 Januari 2010, (Bukti P2-9)
  - Surat No. 035/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/II/2010, tanggal 8 Februari 2010, (Bukti P2-10)
  - Surat No. 043/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/III/2010, tanggal 8 Maret 2010, (Bukti P2-11)
- c. PEMOHON III
  - Surat tanggal 7 Mei 2010, Perihal Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta sesuai Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A.N KATHERINE TJANDRANITA (Unit BOC16H) (Bukti P3-32)
- d. PEMOHON IV
  - Surat tanggal 18 Mei 2010, Perihal Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta sesuai Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A.N TJHONG TJHON KHOI (Unit - JAA28H) (Bukti P4-6)
- e. PEMOHON V
  - Surat tanggal 18 Mei 2010, Perihal Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta sesuai Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A.N ZUWERNI (Unit - BOBI7B) (Bukti P5-6)
- f. PEMOHON VI
  - Surat N0.025/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/I/2010, tanggal 25 Januari 2010, (BuktiP6-18)
  - Surat No.035/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/II/2010, tanggal 8 Februari 2010, (Bukti P6-19)
  - Surat No.045/LT-MB50/SOMASI/JMPJ/III/2010, tanggal 8 Maret 2010, (Bukti P6-20)
- g. PEMOHON VII
  - Surat No. 061/LT-MB50/JMPJA/I/2010, tanggal 19 April 2010, Perihal Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta sesuai dengan Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A/N YANTO CHANDRA (Unit BOBP3D & BOB101) (Bukti P7-12)
- h. PEMOHON VIII
  - Surat N0.059/LT-MB50/JMPJ/IV/2010, tanggal 19 April 2010, Perihal

Hal. 16 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta  
Sesuai dengan Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A/N.TJETJEP TJAHA  
LESMANA (Unit - JADTIF) (Bukti P8-6)

i. PEMOHON IX

- Surat No.060/LT-MB50/JMPJ/IV/2010, tanggal 19 April 2010, Perihal  
Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta  
sesuai dengan Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A/N LENNY MARYANI  
(Unit BOAT5A) (Bukti P9-5)

j. PEMOHON X

- Surat No.065/LT-MB50/JMPJ/V/2010, tanggal 18 Mei 2010, Perihal  
Pemberitahuan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf Jakarta  
sesuai dengan Pasal 18.3 dan Penagihan Uang A/N LENNY MARYANI  
(Unit BOC11L) (Bukti P10-10)

Bahwa Termohon sama sekali tidak menanggapi surat somasi bahkan pembatalan dan pengembalian uang, yang telah dilayangkan oleh para Pemohon kepada Termohon tersebut di atas tidak ditanggapi;

Bahwa dengan diberikannya peringatan beberapa kali serta peringatan perihal pembatalan dan pengembalian uang, Termohon berkewajiban mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon. Kewajiban Termohon merupakan utang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "Undang-Undang Kepailitan"), karena jual beli yang timbul wajib dipenuhi oleh Termohon dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Pemohon untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan Termohon ;

Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Kepailitan mengatur sebagai berikut:

"Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada KREDITOR untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan DEBITOR";

Bahwa dari uraian tersebut di atas nyata bahwa Termohon mempunyai utang kepada para Pemohon, di mana utang tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih.;

Bahwa kewajiban dan/atau utang Termohon kepada para Pemohon yaitu:

- a. Kepada PEMOHON I sebesar US \$ 106,780.36 (Seratus enam ribu tujuh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ratus delapan puluh dan tiga puluh enam sen Dolar Amerika Serikat);
- b. Kepada PEMOHON II sebesar US \$ 62.374,11 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh empat dan sebelas sen Dolar Amerika Serikat);
  - c. Kepada PEMOHON III sebesar US \$ 99.962.10 (Sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh dua dan sepuluh sen Dolar Amerika Serikat);
  - d. Kepada PEMOHON IV sebesar US \$ 59.392.09 (lima puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh dua dan sembilan sen Dolar Amerika Serikat);
  - e. Kepada PEMOHON V sebesar US \$ 44.111.10 (empat puluh empat ribu seratus sebelas dan sepuluh sen Dolar Amerika Serikat);
  - f. Kepada PEMOHON VI sebesar US \$ 32.721.15 (tiga puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh satu dan lima belas sen Dolar Amerika Serikat);
  - g. Kepada PEMOHON VII sebesar US \$ 21.319.35 (dua puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas dan tiga puluh lima sen Dolar Amerika Serikat dan US \$ 39.664.10 (tiga puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh empat dan sepuluh sen Dolar Amerika Serikat);
  - h. Kepada PEMOHON VIII sebesar US \$ 56.589.35 (lima puluh enam ribu lima ratus delapan puluh sembilan dan tiga puluh lima sen Dolar Amerika Serikat);
  - i. Kepada PEMOHON IX sebesar US \$ 59.871.35 (lima puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh satu dan tiga puluh lima sen Dolar Amerika Serikat);
  - j. Kepada PEMOHON X sebesar US \$ 81.458.65 (delapan puluh satu ribu empat ratus lima puluh delapan dan enam puluh lima sen Dolar Amerika Serikat).

Kewajiban tersebut belum termasuk denda, bunga, dan ganti rugi;

## B. TERMOHON MEMILIKI DUA ATAU LEBIH KREDITOR

Bahwa TERMOHON mempunyai 2 (dua) Kreditor terbukti dengan adanya para Pemohon yang lebih dari 1 Kreditor yaitu PEMOHON I sampai dengan PEMOHON X, disamping itu ternyata Termohon mempunyai Kreditor lain yaitu kepada :

1. DRS. ICHWAN SUSILO, yang beralamat di Jl. Rambai III/3, RT 004/RW 002, Kelurahan Kramat Pela, Jakarta Selatan, seluruhnya sebesar US \$ 101.477,65 (seratus satu ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dan enam puluh lima sen Dolar Amerika Serikat);
2. NG OY LIN, yang beralamat di Jl. Kebon Kacang 12/29A, Jakarta Pusat, seluruhnya sebesar US \$ 72.836,23 (tujuh puluh dua ribu delapan ratus tiga

Hal. 18 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam dan dua puluh tiga sen Dolar Amerika Serikat);

3. S. PARANSIH ISBAGIO, yang beralamat di Jl. Jeruk Purut 37 RT/RW 005/003, Cilandak Timur, Jakarta Selatan, seluruhnya sebesar US \$ 104.457,23 (seratus empat ribu empat ratus lima puluh tujuh dan dua puluh tiga sen Dolar Amerika Serikat);
4. IR. ROM HANNI, yang beralamat di Taman Modern Blok F1/10, RT/RW 015/006, Ujung Menteng, Cakung, Jakarta Timur, seluruhnya sebesar US \$ 161.834,82 (seratus enam puluh satu delapan ratus tiga puluh empat dan delapan puluh dua sen Dolar Amerika Serikat);
5. TASILIM, yang beralamat di Agung Tengah 12 No. 23 RT 12/RW 16 Blok i 7 No. 18, Sunter Agung, Jakarta Utara, seluruhnya sebesar US \$ 125.636,11 (seratus dua puluh lima ribu enam ratus tiga puluh enam dan sebelas sen Dolar Amerika Serikat) ;
6. DRS. AFIFUDDIN KOLOK ACHMAD, yang beralamat di Jl. Johar Baru 11/21, RT 005/RW 009, Kelurahan Johar Baru, Jakarta Pusat, seluruhnya sebesar US \$ 178.856,70 (seratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus lima puluh enam dan tujuh puluh sen Dolar Amerika Serikat) ;
7. POLINDAH TJANDRA, yang beralamat di Jl. Kelapa Nias 1, PA-519, Kelapa Gading, Jakarta Utara .seluruhnya sebesar US \$ 101.427,05 (seratus satu ribu empat ratus dua puluh tujuh dan lima sen Dolar Amerika Serikat) ;

Terhadap semua pembeli yang disebut Kreditor lain tersebut di atas, Termohon sampai sekarang belum menyelesaikan kewajibannya. Beberapa di antara Kreditor lain tersebut telah melayangkan beberapa kali peringatan serta pembatalan dan pengembalian uang. Oleh karena itu, Termohon berkewajiban melakukan pengembalian uang yang merupakan utang ;

## C. TERMOHON TIDAK MEMBAYAR SEDIKITNYA SATU UTANG YANG TELAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH

Bahwa para Pemohon telah beberapa kali memberikan peringatan/somasi kepada Termohon untuk segera menyelesaikan kewajibannya dalam hal penyelesaian unit rumah susun, akan tetapi Termohon tidak dapat segera menyelesaikan kewajibannya ;

Bahwa para Pemohon telah memberikan tenggang waktu penyelesaian unit rumah susun lengkap dengan sarana dan prasarana, akan tetapi sampai sekarang diajukannya permohonan *a quo*, Termohon masih belum menyelesaikan pembangunan unit rumah susun lengkap dengan sarana dan prasarana ;

Bahwa, para Pemohon selanjutnya membatalkan perjanjian pengikatan

Hal. 19 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli antara para Pemohon dengan Termohon sebagaimana tercantum dalam PPJB pasal 18.3 dan para Pemohon menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan secara lunas kepada Termohon ;

Bahwa Termohon tidak menunjukkan itikad baik dengan tidak menanggapi seluruh peringatan dari para Pemohon, dan tidak juga mengembalikan uang pembayaran dari para Pemohon ;

Bahwa, Termohon memiliki utang kepada para Pemohon berupa pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh para Pemohon kepada Termohon yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih ;

## D. PERMOHONAN PAILIT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN UU No. 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG PASAL 2 Jo. PASAL 8;

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah dapat dibuktikan secara sederhana bahwa Termohon mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih (*due and payable*) berupa pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh para Pemohon kepada Termohon dan terbukti juga Termohon mempunyai Kreditor lain, yaitu para pembeli satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang sampai sekarang belum menerima penyerahan satuan rumah susun beserta fasilitas sarana dan prasarana yang lengkap. Sehingga unsur-unsur untuk menyatakan pailit Termohon sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan telah terpenuhi dengan sempurna, yaitu :

1. Termohon mempunyai dua atau lebih Kreditor yaitu kepada para Pemohon dan kepada Kreditor lain ;
  2. Termohon tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih yaitu utang kepada masing-masing para Pemohon ;
- Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menyatakan:

"Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya" ;

Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan menyatakan:

"Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi" ;

Bahwa, mengingat Undang-Undang Kepailitan menganut pengertian utang dalam arti luas, di mana sumber utang tidak hanya dari perjanjian utang

Hal. 20 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang, melainkan bersumber dari perjanjian lain ;

Bahwa, Termohon telah melakukan wanprestasi atas PPJB, di mana Termohon tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan tanggal yang ditetapkan, Termohon diberikan waktu 120 (seratus dua puluh) hari sejak tanggal yang ditetapkan untuk melakukan penyerahan satuan rumah susun, ditambah batas 120 (seratus dua puluh) hari keterlambatan, oleh karena itu para Pemohon memutuskan perjanjian dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Termohon. Kewajiban pengembalian uang inilah yang merupakan utang bagi Termohon ;

Bahwa oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pengadilan yang mengadili perkara *a quo* menyatakan Termohon pailit dengan segala akibat hukumnya ;

## E. PENUNJUKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN KURATOR

Bahwa sehubungan dengan proses kepailitan Termohon, maka para Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pengadilan Niaga yang mengadili perkara *a quo* untuk mengangkat Hakim Pengawas dari Hakim-Hakim Niaga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengawasi Proses Kepailitan Termohon serta berkenaan menunjuk dan mengangkat:

1. Soedeson Tandra, S.H., M.Hum., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-02, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor pada "LAW OFFICE TANDRA & ASSOCIATES", beralamat kantor di The Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17th #06, Jalan Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan 12210;
2. Idho Sedeur Nalle, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan surat bukti pendaftaran Kurator dan Nomor: AHU.AH.04.03-54, tertanggal 16 November 2009, berkantor pada "LAW OFFICE TANDRA & ASSOCIATES", beralamat kantor di The Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17th #06, Jalan Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan 12210;

selaku Kurator dalam hal Termohon dinyatakan pailit atau selaku Pengurus dalam hal Termohon masuk dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Hal. 21 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## F. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal yang telah para Pemohon kemukakan di atas dengan ini para Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pengadilan yang mengadili perkara *a quo* agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon yaitu PT MEGACITY DEVELOPMENT (D/H. PT MEGACITY DEVELOPMENT CORPORATION), PAILIT dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk Hakim Pengawas untuk mengawasi proses kepailitan Termohon ;
4. Menunjuk dan mengangkat:
  - a. Soedeson Tandra, S.H., M.Hum., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-02, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor pada "LAW OFFICE TANDRA & ASSOCIATES", beralamat kantor di The Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17<sup>th</sup> #06, Jalan Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan 12210;
  - b. Idho Sedeur Nalle, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.AH.04.03-54, tertanggal 16 November 2009, berkantor pada "LAW OFFICE TANDRA & ASSOCIATES", beralamat kantor di The Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17<sup>th</sup> #06, Jalan Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan 12210;
5. Menghukum Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequa et bond).

Menimbang, bahwa atas permohonan pailit dari para Pemohon tersebut, pihak Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## I. NE BIS IN IDEM

Hal. 22 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Bahwa perkara ini *nebis in idem*, karena perkara yang sama dengan obyek yang sama pernah diajukan oleh pemohon, yaitu perkara kepailitan I, yaitu terdaftar dibawah register No. 35/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst. (selanjutnya disebut perkara register No. 35). Perkara ini sudah diputus pada tanggal 24 Juni 2010 dan sudah berkekuatan hukum tetap ;

1. Pihak Pemohon:

Bahwa nama-nama sebagian pemohon pada permohonan kepailitan yang sekarang, yaitu Lim Siong Kwong, Roberto Santoso, Rini Sutiawati, Khaterine Tjandradinata, Zuwerni dan Tjhong Tjhon Khoi (6 orang pemohon) berkedudukan sebagai kreditur lain I, pada perkara register No. 35. Sedangkan 4 (empat) orang pemohon, yaitu Yanto Chandra, Tjetjep Tjahja Lesmana, Lenny Maryani, Djunai Nirwana adalah kreditur lain II pada perkara register 35 ;

2. Agar majelis menjadi jelas, maka termohon uraikan, sbb:

- Lim Siong Kwong adalah kreditur lain I urutan no. 1 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (periksa halaman 58 putusan)
- Rini Sutiawati G adalah kreditur lain I urutan no. 2 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 63 putusan)
- Roberto Santoso adalah kreditur lain I urutan no. 3 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 65 putusan)
- Khaterine Tjandradinata adalah kreditur lain I urutan no. 5 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 68 putusan)
- Tjhong Tjhon Khoi adalah kreditur lain I urutan no. 8 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 74 putusan)
- Zuwerni adalah kreditur lain I urutan no. 9 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 75 putusan).
- Yanto Chandra adalah merupakan kreditur lain II pada permohonan Kepailitan I reg No. 35 (halaman 81 putusan).
- Tjetjep Tjahja Lesmana adalah merupakan kreditur lain II pada permohonan kepailitan I (periksa halaman 79 putusan).
- Lenny Maryani adalah merupakan kreditur lain II pada permohonan kepailitan I (periksa halaman 80 putusan).
- Djunai Nirwana adalah merupakan kreditur lain II dalam perkara kepailitan I reg No. 35. (periksa halaman 79 putusan) ;

3. Kreditur Lain :

Sedangkan Pemohon pada perkara kepailitan register No. 35 (perkara kepailitan I) sekarang berkedudukan sebagai kreditur lain pada perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang yang diuraikan sbb :

- Drs Afifuddin Kolok Achmad ;
- Taslim ;
- Polindah Tjandra ;
- Ng Oy Lin ;
- Drs. Ichwan Susilo ;
- Ir. Roh Hanni ;
- S. Parensih Isbagio ;

(Mohon dibandingkan halaman 1 putusan No. 35 dengan permohonan pailit yang sekarang terdaftar dibawah register No. 51, halaman 20) ;

#### 4. Subjek dan Objek sama

Bahwa oleh karena itu jelas para pemohon dan kreditur lain pada permohonan kepailitan yang sekarang adalah pihak dalam perkara kepailitan yang pertama (perkara reg No. 35), sehingga terikat atas putusan No. 35/Pailit/2010/ PN.Niaga.Jkt.Pst. Oleh karena itu permohonan kepailitan yang sekarang adalah *Nebis in Idem* karena subjek dan objek sengketa yang diajukan oleh pemohon pailit adalah sama dengan perkara yang pertama, yaitu soal pembatalan PPJB dan pengembalian uang yang telah disetor ;

Bahwa Pasal 1917 KUH Perdata mengatur "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya ;

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula" ;

#### 5. Memenuhi syarat *Nebis In Idem*

Bahwa perkara ini memenuhi ketentuan tentang *Nebis in Idem*, karena :

- Pihak yang dituntut sama, yaitu PT. Megacity Development
- Alasan yang dituntut sama, yaitu soal pembatalan PPJB sepihak dan pengembalian uang ;
- Dimajukan oleh pihak yang sama, yaitu kreditur lain dan pemohon pada perkara terdahulu ;
- Hubungan sama, yaitu hubungan antara penjual (PT Megacity Development/Debitur) dengan para pembeli (Kreditur/pemohon pailit) ;

#### 6. Yurisprudensi :

Lagipula, seandainya pihak yang mengajukan permohonan pailit dianggap

Hal. 24 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



lain, karena dulu berkedudukan sebagai kreditur lain dalam perkara terdahulu maka perkara tersebut tetap *Nebis in Idem* ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1228 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 menyatakan "Meskipun kedudukan subjeknya berbeda, objeknya sama dengan perkara terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan dinyatakan *Nebis in Idem*" ;

7. Referensi :

M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan", cetakan kedua Juni 2005, penerbit Sinar Grafika, halaman 448, menyatakan sebagai berikut: " Bertitik tolak dari uraian diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, agar dalam suatu putusan melekat *Ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat:

- gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya ;
- terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*) ;
- putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa :
  - menolak gugatan seluruhnya, atau
  - mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan ;
- subjek yang menjadi pihak sama ;
- objek perkara sama ;

8. Kesimpulan

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas dihubungkan dengan kasus ini, jelas permohonan pailit yang diajukan para pemohon adalah *Ne bis in idem* sehingga harus ditolak ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 2 September 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Termohon ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Termohon PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation) pailit dengan segala akibat hukumnya ;
3. Mengangkat Sdri. NIRWANA, SH, Hakim Niaga pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Niaga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri/Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas ;

4. Menunjuk dan mengangkat :

a. SOEDESON TANDRA, SH, MHum;

Kurator dan pengurus yang terdaftar di Dep. Hukum dan HAM RI dengan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU.AH.04.03-02, tanggal 18 Januari 2008, berkantor pada *Law Office Tandra & Associates*, beralamat di Kantor di Belezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17th #06, Jl. Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan; dan

b. IDHO SEDEUR NALLE, SH. :

Kurator dan pengurus yang terdaftar di Dep. Hukum dan HAM RI dengan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus, No. AHU.AH.04.03-54, tanggal 16 November 2009, berkantor pada *Law Office Tandra & Associates*, beralamat di Kantor di Belezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17th #06, Jl. Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan;

Selaku Kurator;

5. Menetapkan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator menjalankan tugasnya;

6. Menghukum Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 641.000,- (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Termohon Pailit pada tanggal 6 September 2010 kemudian terhadapnya oleh Termohon Pailit dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 September 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 September 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 61 Kas/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst jo. No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut pada hari itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh para Pemohon Pailit yang pada tanggal 8 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Termohon Pailit diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 September 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya

Hal. 26 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Termohon Pailit dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. DALAM EKSEPSI

1. Tentang "*Ne bis in idem*"

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* pada halaman 66 dan 67 pada intinya menyatakan bahwa perkara kepailitan adalah merupakan perkara yang sifatnya khusus, dimana dalam undang-undang telah diatur hukum acaranya, sebagaimana dalam ketentuan pasal 299 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UUK), dikutip sbb:

"Kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, maka hukum acara yang berlaku adalah Hukum Acara Perdata" ;

Bahwa UUK tidak mengenal asas "*Ne Bis In Idem*", hal mana diatur secara tegas dalam pasal 19 ayat (3) UUK, dikutip sbb:

"Dalam hal setelah putusan pencabutan pernyataan pailit diucapkan diajukan lagi permohonan pernyataan pailit maka debitor atau pemohon wajib membuktikan ada cukup harta untuk membayar biaya kepailitan" ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, *Judex Facti* menolak keberatan Pemohon Kasasi dalam eksepsi ;

Keberatan :

Bahwa pemohon kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* ;

Bahwa perkara ini adalah perkara baru, tetapi objek dan subjeknya sama dengan perkara kepailitan yang telah diputus sebelumnya, yaitu perkara No. 35/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst, yang sudah diputus pada tanggal 24 Juni 2010 (selanjutnya disebut dengan perkara No.35), dan amarnya menolak permohonan pailit para pemohon dan sudah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa nama-nama sebagian pemohon perkara sekarang adalah Lim Siong Kwong, Roberta Santoso, Rini Sutawati, Khaterine Tjandradinata, Zuwerni dan Tjhong Tjhon Khoi (6 orang pemohon) berkedudukan sebagai kreditur lain I, pada perkara register No. 35 (periksa buktiT-3) ;

Sedangkan 4 (empat) orang pemohon, yaitu Yanto Chandra, Tjetjep Tjahja Lesmana, Lenny Maryani, Djunai Nirwana adalah kreditur lain II pada perkara register 35 ;

Hal. 27 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Agar menjadi lebih terang, diuraikan kembali, sbb:

- Lim Siong Kwong adalah kreditur lain I urutan No. 1 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (periksa halaman 58 putusan No. 35) ;
- Rini Sutiawati G adalah kreditur lain I urutan No. 2 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 63 putusan No. 35) ;
- Roberto Santoso adalah kreditur lain I urutan No. 3 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 65 putusan No. 35) ;
- Khaterine Tjandradinata adalah kreditur lain I urutan No. 5 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 68 putusan No. 35) ;
- Tjhong Tjhon Khoi adalah kreditur lain I urutan No. 8 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 74 putusan No. 35) ;
- Zuwerni adalah kreditur lain I urutan no. 9 pada permohonan kepailitan I reg No. 35 (halaman 75 putusan No. 35) ;
- Yanto Chandra adalah merupakan kreditur lain II pada permohonan Kepailitan I reg No. 35 (halaman 81 putusan No. 35) ;
- Tjetjep Tjahja Lesmana adalah merupakan kreditur lain II pada permohonan kepailitan I (periksa halaman 79 putusan No. 35) ;
- Lenny Maryani adalah merupakan kreditur lain II pada permohonan kepailitan I (periksa halaman 80 putusan No. 35) ;
- Djunai Nirwana adalah merupakan kreditur lain II dalam perkara kepailitan I reg No. 35. (periksa halaman 79 putusan No. 35) ;

Sedangkan pemohon, pada perkara kepailitan register No. 35 (perkara kepailitan I) sekarang berkedudukan sebagai kreditur lain pada perkara sekarang yang diuraikan sbb:

- Drs. Afifuddin Kolok Achmad ;
- Taslim ;
- Polindah Tjandra ;
- Ng Oy Lin ;
- Drs. Ichwan Susilo ;
- Ir. Roh Hanni ;
- S. Parensih Isbagio ;

(Mohon dibandingkan halaman 1 putusan No. 35 dengan permohonan pailit yang sekarang terdaftar dibawah register No. 51, halaman 20) ;

Bahwa oleh karena itu, jelas para pemohon dan kreditur lain, pada permohonan kepailitan yang sekarang adalah pihak dalam perkara kepailitan yang pertama (perkara No. 35), sehingga terikat atas putusan No. 35/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu permohonan kepailitan yang sekarang adalah *Ne bis in Idem*, karena subjek dan objek sengketa yang diajukan oleh pemohon pailit adalah sama dengan perkara yang pertama, yaitu soal pembatalan PPJB dan pengembalian uang yang telah disetor ;

Bahwa Pasal 1917 KUH Perdata mengatur "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya" ;

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula" ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, perkara ini memenuhi ketentuan tentang *Ne bis in idem*, yaitu:

- Pihak yang dimohonkan sama, yaitu PT Megacity Development;
- Alasan permohonan sama, yaitu soal pembatalan PPJB sepihak yang ditandatangani Termohon Kasasi (Pemohon Pailit) dan Pemohon Kasasi (Termohon Pailit);
- Objek yang dimohonkan sama, yaitu pengembalian uang;
- Pihak yang mengajukan sama, yaitu kreditur lain dan pemohon pada perkara register No. 35 ;
- Putusan perkara No. 35 sudah berkekuatan hukum tetap ;

Lagipula, seandainya pihak yang mengajukan permohonan pailit dianggap lain, karena dulu berkedudukan sebagai kreditur lain dalam perkara terdahulu, maka perkara tersebut tetap *Nebis in Idem*, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002, menyatakan:

"Meskipun kedudukan subjeknya berbeda, objeknya sama dengan perkara terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan dinyatakan *Nebis in Idem*" ;

Bahwa hal-hal tersebut diatas, dikuatkan oleh pendapat Ahli dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, (lihat bukti T-5) yaitu sbb:

a. Pendapat Ahli M. Yahya Harahap, SH

M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan", cetakan kedua Juni 2005, penerbit Sinar Grafika, halaman 448, menyatakan, sbb :

"Bertitik tolak dari uraian diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal

Hal. 29 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



1917 KUH Perdata, agar dalam suatu putusan melekat *Ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat:

- gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*, *gezaag van gewijsde*);
- putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa :
  - menolak gugatan seluruhnya, atau
  - mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan ;
- subjek yang menjadi pihak sama;
- objek perkara sama ;

Mohon lihat referensi bukti T-4, T-5 dan pendapat Ahli M. Yahya Harahap, SH, yang dilampirkan dalam kesimpulan Pemohon Kasasi dalam persidangan ;

b. Yurisprudensi MA RI No. 14 K/Sip/1953, tgl. 30 Nopember 1955  
Yurisprudensi tersebut menyatakan, sebagai berikut:

"Perjanjian jual beli, yang dalam perjanjiannya ditentukan bahwa jual-beli itu akan pecah dengan sendirinya bila pembeli setelah waktu yang ditentukan tidak melunasi sisa uang pembeliannya, pemecahannya berdasarkan pasal 1266 BW tetap harus dimintakan kepada Hakim" ;

c. Yurisprudensi MA RI No. 1226 K/Pdt/2001, tgl. 20 Mei 2002  
Yurisprudensi tersebut menyatakan, sebagai berikut:

"Meskipun kedudukan subjeknya berbeda, objeknya sama dengan perkara terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan dinyatakan *Ne bis in Idem*" ;

Rezim hukum pailit memang sering dikatakan tidak mengenal asas *ne bis in idem*, hal tersebut dikarenakan kedudukan dari objek permohonan (utang) dapat berubah waktu jatuh temponya, sehingga bisa diajukan lagi, ketika sudah jatuh tempo, pembuktian yang tidak sederhana menjadi lebih sederhana, sehingga permohonan dapat dilakukan lagi, dll.

Tetapi apabila kedudukan/substansi dari objek permohonan (utang) tidak ada yang berubah dan tetap sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, maka permohonan adalah *ne bis in idem* ;

*Ne bis in idem* merupakan asas umum yang diterapkan dalam dunia



peradilan Indonesia, dan diharapkan Majelis Hakim menerapkan asas ini dalam perkara ini, demi kepastian hukum atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Subjek dan kedudukan objek (utang) dalam perkara ini adalah sama dan tidak ada perubahan sama sekali dengan perkara register No.35 yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu permohonan ini patut dinyatakan *ne bis in idem* dan ditolak ;  
Rechtsvinding.

Bahwa seandainya pun Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam perkara kepailitan tidak dikenal *ne bis in idem*, karena dalam UU Kepailitan tidak ada pasal tentang *ne bis in idem*, maka adalah tepat jika Majelis Hakim kasasi menggunakan penafsiran "*Rechtsvinding*" untuk membuat hukum baru atas kekuasaan Hakim, yaitu "*ne bis in idem*" didalam kepailitan, atas dasar sifat dari obyek pailit, khususnya dalam perusahaan property/perumahan/apartemen. Sebab dalam perusahaan property/perumahan atau apartemen, bisa terjadi 20 orang setuju pailit, tetapi sisa lainnya 800 orang, tidak setuju pailit, karena sudah terbukti ada jaminan, bangunan akan dilanjutkan dengan pemodal baru, maka untuk perbaikan ekonomi nasional, tepatlah MA berani mempergunakan penafsiran *Rechtsvinding* ;

Dalam kasus ini adalah tepat apabila Majelis Hakim kasasi mengambil inisiatif untuk melindungi pembeli unit yang lain (yang tidak setuju PT Megacity Development dipailitkan), yaitu Majelis hakim Kasasi dapat mempergunakan kewenangannya untuk menyelamatkan orang banyak, sekitar kurang lebih 800 orang. Di lain pihak, Pemohon Kasasi sudah mendapat partner PT Sedayu Kemilau Abadi (dari Agung Sedayu Group) untuk menyelesaikan pembangunan (lihat kesaksian Sdr. Anggadajaja, Legal PT Sedayu Kemilau Abadi) ;

Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya eksepsi Pemohon Kasasi mengenai Ne Bis in Idem, dalam perkara ini, dikabulkan ;

#### B. DALAM POKOK PERKARA

##### 1. Tentang termohon kasasi tidak berkualitas sebagai kreditor :

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 73 s/d 75, dikutip sbb:

"Menimbang, bahwa para Pemohon mendalilkan kalau pihaknya adalah Kreditor dari Termohon, sebaliknya Termohon menyangkal dengan dalil bahwa Pemohon belum berkualitas sebagai Kreditor dengan berdasar pada putusan perkara pailit Nomor 35/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst, pada halaman 111 alinea 1 putusan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

'Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum diatas pada akhirnya Majelis Hakim berpendapat hukum bahwa permohonan pernyataan pailit Pemohon harus ditolak, karena syarat pasal 8 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU yang mensyaratkan terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana tidak terpenuhi mengingat untuk dapat dibatalkannya perjanjian yang berupa surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli diantara para Pemohon dengan Termohon untuk dapat menentukan utang-utang Termohon telah jatuh tempo dan dapat ditagih perlu diperiksa dan diputus oleh Hakim sebagaimana Ketentuan pasal 1266 KUHPerdara yang merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri, maka persyaratan untuk dinyatakan Pailit sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UUK tidak terpenuhi karena unsur adanya utang telah jatuh tempo dan dapat ditagih masih digantungkan kepada syarat batalnya perjanjian tersebut yang harus diperiksa dan diputus oleh Hakim di Pengadilan Negeri ;

Selanjutnya Termohon mendalilkan pula bahwa utang belum jatuh waktu (tempo) karena perjanjian yang mendasari hubungan hukum Pemohon termasuk dengan Kreditor Lain dan Termohon belum dibatalkan oleh Pengadilan karenanya syarat Kepailitan harus dapat dibuktikan mempunyai dua atau lebih Kreditor tidak dipenuhi oleh Pemohon ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kualitas dan kapasitas sebagai Kreditor dan Debitor menurut Majelis adalah sejauh mana menafsirkan dan meletakkan apa yang dinyatakan dalam suatu perjanjian untuk menentukan hal dan kewajiban yang bersifat timbal balik yang dapat ditagih di muka Pengadilan ;

Menimbang, bahwa menurut Ketentuan Umum UU No. 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU menegaskan:

## Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

- (2) Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih di muka Pengadilan;
- (3) Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka Pengadilan;
- (6) Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-undang dan yang

Hal. 32 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi member! hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dan harta kekayaan Debitor; Menimbang, bahwa dengan adanya hubungan hukum antara para Pemohon dan Termohon yaitu hubungan jual beli Satuan Rumah Susun Apartemen di Jakarta Golf Village yang dipersiapkan oleh pemilik proyek PT. Megacity Development Corporation (Termohon) selaku penjual dan para Pemohon selaku Pembeli sebagaimana dimaksud dalam bukti surat PI s/d P10, yang dirinci sebagai berikut:

- P1-3 bertanggal 15 Desember 1994 dengan harga US\$ 108.461,50 dengan penyelesaian pembangunan Sarusun pada tanggal 31 Desember 1997;
- P1-4, bertanggal 27 Oktober 1997 dengan harga jual US\$ 108.461,50 penyelesaian pembangunan tanggal 31 Oktober 1998;
- Dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai pada 5 penyelesaian pembangunan akan diselesaikan pada tanggal 31 Oktober 1998;
- P2-3, bertanggal 9 Desember 1994, dengan harga jual US\$ 68.964,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai tanggal 31 Desember 1997 dengan Addendum sesuai pasal 5 akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1998;
- P3-3, bertanggal 28 Oktober 1997 dengan harga jual US\$ 101.535,25 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai tanggal 31 Oktober 1998 dengan Addendum sesuai pasal 5 akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1998;
- P4-3, bertanggal 23 Mei 1995 dengan harga jual US\$ 179.976,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1997;
- P5-3, bertanggal 2 Mei 1995 dengan harga jual US\$ 106.848,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P6-3, bertanggal 5 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 99.062,55 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P7-3, bertanggal 7 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 64.612,10 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P8-3, bertanggal 12 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 395.730,30

Hal. 33 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;

- P9-3, bertanggal 12 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 453.425,70 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P10-3, bertanggal 6 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 98.803,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;

Dengan Addendum PPJB sesuai pasal 5 penyelesaian pembangunan akan diselesaikan pada tanggal 31 Oktober 1998 ;

Maka telah terbukti kalau hubungan antara para Pemohon dan Termohon adalah hubungan antara Pembeli (Kreditor) dan Penjual (Debitor), dengan perkataan lain para Pemohon sebagai pihak Kreditor dan Termohon adalah pihak Debitor sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) dan (3) UU Nomor 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU, pertimbangan mana juga sekaligus dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan terhadap eksepsi Termohon" ;

Keberatan :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim kasasi tersebut ;

Bahwa bukti-bukti yang dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, yaitu:

- P1-3 bertanggal 15 Desember 1994 dengan harga US\$ 108.461,50 dengan penyelesaian pembangunan Sarusun pada tanggal 31 Desember 1997;
- P1-4, bertanggal 27 Oktober 1997 dengan harga jual US\$ 108.461,50 penyelesaian pembangunan tanggal 31 Oktober 1998;

Dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai pasal 5 penyelesaian pembangunan akan diselesaikan pada tanggal 31 Oktober 1998;

- P2-3, bertanggal 9 Desember 1994, dengan harga jual US\$ 68.964,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai tanggal 31 Desember 1997 dengan Addendum sesuai pasal 5 akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1998;
- P3-3, bertanggal 28 Oktober 1997 dengan harga jual US\$ 101.535,25 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai tanggal 31 Oktober 1998 dengan Addendum sesuai pasal 5 akan selesai pada tanggal 31 Oktober



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998;

- P4-3, bertanggal 23 Mei 1995 dengan harga jual US\$ 179.976,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1997;
- P5-3, bertanggal 2 Mei 1995 dengan harga jual US\$ 106.848,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P6-3, bertanggal 5 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 99.062,55 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P7-3, bertanggal 7 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 64.612,10 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P8-3, bertanggal 12 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 395.730,30 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P9-3, bertanggal 12 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 453.425,70 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;
- P10-3, bertanggal 6 Desember 1994 dengan harga jual US\$ 98.803,00 diperjanjikan oleh Termohon akan selesai pada tanggal 31 Desember 1997;

Dengan Addendum PPJB sesuai pasal 5 penyelesaian pembangunan akan diselesaikan pada tanggal 31 Oktober 1998" ;

Tidak membuktikan bahwa hubungan antara pemohon (Termohon kasasi) dan termohon (Pemohon kasasi) adalah sebagai hubungan antara kreditor dan debitor, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) dan (3) UU Kepailitan ;

Bahwa bukti-bukti tersebut diatas adalah "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Jakarta Golf Village", sekarang Dukuh Golf Jakarta, antara Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi I s/d X. Bukti-bukti tersebut hanya membuktikan adanya hubungan hukum, berupa kesepakatan antara Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi I s/d X, mengenai jual beli unit apartemen Dukuh Golf Jakarta ;

Bahwa menurut pasal 1 ayat (2) dan (3) UU Kepailitan, definisi Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Sedangkan definisi

Hal. 35 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka pengadilan ;

Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, tidak serta merta menjadikan Pemohon Kasasi jadi debitor dan Termohon Kasasi jadi kreditor, karena pada saat penandatanganan PPJB, belum timbul utang, karena masih ada syarat yang belum dipenuhi, dan harus dipenuhi oleh pemohon kasasi, sebagai penjual ;

Bahwa timbulnya utang/kewajiban Pemohon kasasi didasarkan pada ketentuan pasal 13 PPJB yang menyatakan sbb:

13.1. Pihak Kedua setuju bahwa apabila Pihak Pertama lalai atas kewajibannya menyelesaikan pembangunan Sarusun pada Tanggal Selesai Pembangunan. Pihak Kedua akan memberikan kesempatan kepada Pihak Pertama untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak tanggal selesai pembangunan tanpa denda atau ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua ;

13.2. Jika pembangunan Sarusun belum selesai dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak tanggal selesai pembangunan, Pihak Pertama akan memiliki 120 (seratus dua puluh) hari kalender berikutnya untuk menyelesaikan pembangunan, tetapi harus membayar denda kepada Pihak Kedua dengan bunga denda sebesar 2% (dua persen) perbulan terhitung sejak hari pertama dari jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya pemberitahuan selesai. Denda tersebut dihitung berdasarkan seluruh angsuran harga jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama, dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 (enam) bulan kalender;

13.3. Apabila setelah jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13.2 pembangunan Sarusun masih belum selesai, Pihak Kedua berhak mengakhiri Perjanjian Pengikatan Secara sepihak sesuai dengan Pasal 18.3 ;

Dari ketentuan Pasal 13 tersebut, apabila Pemohon Kasasi tidak dapat menyelesaikan kewajibannya menyelesaikan pembangunan apartemen, maka Termohon Kasasi berhak mengakhiri perjanjian secara sepihak sesuai pasal 18.3, dikutip sbb:

Hal. 36 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Apabila pihak kedua bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan berdasarkan pasal 13.3, pihak kedua harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian Pengikatan secara tertulis kepada pihak pertama, dan dalam hal ini pihak pertama berkewajiban untuk mengembalikan kepada pihak kedua seluruh pembayaran yang telah diterimanya berikut dengan bunga, jika ada" ;

Berdasarkan ketentuan Pasal 18.3 Termohon Kasasi harus memberitahukan pengakhiran perjanjian kepada Pemohon Kasasi secara tertulis, dan dalam hal ini apabila Pemohon Kasasi setuju apabila perjanjian diakhiri, maka Pemohon Kasasi berkewajiban untuk mengembalikan kepada Termohon Kasasi sejumlah pembayaran ;

Bahwa Termohon Kasasi telah mengirimkan somasi kepada Pemohon Kasasi untuk membatalkan PPJB dan meminta pengembalian pembayaran, sebagaimana diatur pasal 18.3 PPJB tersebut, namun Pemohon Kasasi telah menolak somasi para Termohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi masih mempunyai keinginan untuk melanjutkan proyek apartemen dan menyerahkan kepada para pembeli. Dengan adanya penolakan tersebut, maka para Termohon Kasasi tidak dapat membatalkan PPJB secara sepihak, karena untuk dapat membatalkan perjanjian (dalam hal ini PPJB), apabila para pihak tidak sepakat, maka hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan (lihat pasal 1266 ayat (3) BW) ;

Pasal 1266 ayat (3) BW:

Pasal 1266 BW :

1. Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya ;
2. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim ;
3. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian ;
4. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan ;

Hal tersebut dijelaskan pula oleh Ahli Yahya Harahap, SH dalam perkara

Hal. 37 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



No. 35. (Lihat bukti T-3) :

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim perkara No. 35, halaman 108 s/d 109, ahli M. Yahya Harahap, SH menyatakan sbb:

"Menimbang bahwa menurut pendapat ahli M. Yahya Harahap, SH, ketentuan untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim juga berlaku meskipun di dalam perjanjian tersebut mengandung klausula tentang pengenyampingan terhadap ketentuan pasal 1266 KUHPerdata" ;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 14 K/Sip/1953, tanggal 30 November 1955, dapat diambil kesimpulan bahwa meskipun dalam suatu perjanjian telah dimuat adanya syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka perjanjian tersebut tidak menjadi batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, tetapi berdasarkan pasal 1266 KUHPerdata tetap harus dimintakan pembatalannya kepada Hakim ;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan pendapat ahli, bahwa kewajiban memintakan pembatalan kepada Hakim adalah merupakan hal yang mutlak meskipun dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266";

Bahwa sampai dengan permohonan pailit didaftarkan oleh para Termohon Kasasi, tidak ada satupun putusan pengadilan yang membatalkan PPJB antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, sehingga PPJB antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi masih berlaku. Dengan masih berlakunya PPJB tersebut, maka tidak ada kewajiban bagi Pemohon Kasasi untuk mengembalikan pembayaran para Termohon Kasasi ;

Dengan demikian, Termohon Kasasi tidak berkualitas sebagai kreditor, karena tidak ada piutang yang timbul terhadap Pemohon Kasasi ;

Bahwa disamping hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim *Judex Facti* juga telah keliru menjadikan bukti P.2-3 sebagai dasar pertimbangan hukumnya karena P.2-3 adalah bukti fotocopy yang tidak disesuaikan dengan aslinya. Fotocopy bukan bukti sebagaimana diatur dalam pasal 1888 KUHPerdata, yang menyatakan "kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya". Hal mana juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 1 April 1976, No. 701 K/Sip/1974, yang menyatakan "karena *Judex Facti* mendasarkan keputusannya atas surat-surat fotocopy belaka, yang tidak secara sah dinyatakan sesuai aslinya, jadi adalah berdasarkan bukti-bukti yang tridak sah" ;

2. Tentang tidak dipenuhinya syarat pasal 2 ayat 1 UU Kepailitan

Hal. 38 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* halaman 75 alinea 3 halaman 76 alinea 2 yang dikutip, sbb :

"Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Debitor dapat dinyatakan pailit atas dasar permohonan dari para pemohon tersebut ;

Menimbang, bahwa bentuk menyatakan Debitor pailit harus memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan : Mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya, satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditornya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti sesuai fakta hukum yang didukung dengan bukti surat yang sating bersesuaian antara bukti surat para Pemohon dengan Termohon yang dirinci sebagai berikut:

- Bukti surat Termohon, kode T6-A memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon I dengan kode surat PI-3;
- Bukti surat Termohon, kode T7-A memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon II dengan kode surat P2-3;
- Bukti surat Termohon, kode T8 memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon III dengan kode surat P3-3;
- Bukti surat Termohon, kode T9-A memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon IV dengan kode surat P4-3;
- Bukti surat Termohon, kode T10 memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon V dengan kode surat P5-3;
- Bukti surat Termohon, kode T11-A memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon VI dengan kode surat P6-3;
- Bukti surat Termohon, kode T12 memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon VII dengan kode surat P7-3;
- Bukti surat Termohon, kode T13 memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon VIII dengan kode surat P8-3;
- Bukti surat Termohon, kode T14 memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon IX dengan kode surat P9-3;
- Bukti surat Termohon, kode T15-A memiliki persesuaian dengan bukti surat Pemohon X dengan kode surat P10-3 dan P10-4;

Telah memberikan "bukti persangkaan" yang kuat telah terjadi hubungan hukum antara para Pemohon dan Termohon berupa Jual Beli Satuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Susun di Jakarta Golf Village yang terletak di Kemayoran Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah dengan tidak diteruskannya Satuan Rumah Susun di Jakarta Gold Village dari PT. Megacity Development Corporation sebagai pihak Penjual (Debitor) kepada para Pemohon (Kreditor) sebagaimana dalam perikatan jual beli adalah merupakan utang;

Keberatan:

Bahwa Pemohon Kasasi tidak menyangkal telah terjadi hubungan hukum jual beli antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi karena adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Jakarta Golf Village yang terletak di Kemayoran Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Namun Pemohon Kasasi menyangkal telah mempunyai utang yang telah jatuh tempo kepada Termohon Kasasi, sebagaimana dipersyaratkan oleh pasal 2 ayat 1 UU Kepailitan ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 18.3 PPJB jo 18.4 PPJB, Pemohon Kasasi berkewajiban untuk mengembalikan sejumlah pembayaran kepada Termohon Kasasi apabila sudah ada pengakhiran perjanjian. Faktanya Pemohon Kasasi telah menolak pengakhiran perjanjian secara sepihak dari Termohon Kasasi ;

Permohonan pembatalan ditolak.

Termohon kasasi, Sdr. Lim Sio Kwong, Sdr. Roberto Santoso dan Sdr. Rini Setiawati G, melalui kuasa hukumnya pernah mengajukan pembatalan perjanjian melalui surat tanggal 25 Januari 2010. Namun Pemohon Kasasi telah menolak pembatalan perjanjian tersebut, melalui surat tanggal 28 Januari 2010. (periksa bukti T-16) ;

Surat-surat permohonan pembatalan perjanjian dari Termohon Kasasi, Sdr. Khaterine Tjandradinata, Sdr. Tjhong Tjhon Khoi dan Sdr. Zuwerni, melalui kuasa hukumnya Ven Rogahang & Associates, telah ditolak Pemohon Kasasi melalui surat tanggal 26 Mei 2010. (periksa bukti T-17) ;

Surat-surat permohonan pembatalan perjanjian dari Termohon Kasasi, Sdr. Yanto Chandra, Sdr. Tjetjep Tjahja Lesmana dan Sdr. Lenny Maryani, melalui kuasa hukumnya Jimmy MPJ Law Firm, telah ditolak Pemohon Kasasi berdasar surat tanggal 22 April 2010. (periksa bukti T-18) ; Surat permohonan pembatalan perjanjian dari Termohon Kasasi, Sdr. Djunai Nirwana, melalui kuasa hukumnya Jimmy MPJ Law Firm, telah ditolak Pemohon Kasasi berdasar surat tanggal 21 Mei 2010. (periksa bukti

Hal. 40 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



T-19) ;

Inti surat-surat Pemohon Kasasi tersebut adalah menolak pembatalan perjanjian sepihak sehingga perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi masih berjalan. Karenanya piutang para Termohon Kasasi belum jatuh tempo ;

Bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak oleh kreditur lain, Drs. Ichwan Susilo, Ng Oy Lin, Taslim, Drs. Afifuddin Kolok Achmad dan Polindah Tjandra, juga telah ditolak oleh Pemohon Kasasi berdasar surat tgl. 28 Januari 2010. (periksa bukti T-16). Sedangkan kreditur lain atas nama Ir. Roh Hanni dan Paransih Isbagio tidak pernah mengajukan pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 18.3 PPJB ;

Bahwa dengan ditolaknya pembatalan perjanjian sepihak para Termohon Kasasi, termasuk kreditur lain, oleh Pemohon Kasasi, maka para Termohon Kasasi dan kreditur lain, tidak berhak mengajukan pengembalian pembayaran, karena PPJB antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi masih berlaku ;

Referensi Buku dan Yurisprudensi :

Bahwa sesuai dengan referensi buku yang Pemohon Kasasi buktikan, yaitu buku "Tehnik Perancangan Kontrak Bisnis" karangan Ricardo Simanjuntak, SH, LL.M, ANZIFF halaman 196-197 (bukti T-20), buku "Kompilasi Hukum Perikatan" karangan Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dkk, halaman 43 (bukti T-21), serta Yurisprudensi MA RI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30 Nopember 1955, perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak, meskipun para pihak menyimpangi pasal 1266 KUH Perdata ;

Pendapat ahli M. Yahya Harahap, SH :

Pendapat ahli M. Yahya Harahap, SH dalam perkara No. 35 halaman 95 (periksa bukti T-3) menyatakan :

"Perjanjian tidak dapat ditarik (*herroepen, to revoke*) atau diakhiri secara sepihak. Oleh karena itu penarikan atau pengakhiran perjanjian harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak ;

Bahwa pengakhiran dapat ditempuh salah satu pihak melalui gugatan pembatalan perjanjian itu kepada hakim. Cara demikian diatur dalam pasal 1266 jo. 1267 KUHPerdata ;

Bahwa menurut ketentuan ini apabila salah pihak wanprestasi perjanjian tidak batal dengan sendirinya menurut hukum (*niet van rechtswege nietig non epso jure null and void*) akan tetapi pembatalan atau pengakhiran harus dimintakan kepada hakim ;

Hal. 41 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Bahwa meskipun dalam perjanjian disepakati klausula yang mengenyampingkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata. Pembatalan atau pengakhiran tidak dapat dilakukan secara sepihak, hal yang demikian tidak mengikat pihak lain" ;

Bahwa ketentuan Pasal 18.3 jo. 18.4 PPJB mengatur tentang tata cara pengakhiran perjanjian sbb:

Pasal 18.3 :

"Apabila Pihak Kedua bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan berdasarkan Pasal 13.3., Pihak Kedua harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian Pengikatan secara tertulis kepada Pihak Pertama, dan dalam hal ini Pihak Pertama berkewajiban untuk mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh pembayaran-pembayaran yang telah diterimanya (berikut dengan bunganya, jika ada)" ;

Selanjutnya ketentuan pasal 18.4 mengatur sbb:

"Untuk keperluan pengakhiran Perjanjian Pengikatan ini, Para Pihak setuju untuk mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang suatu keputusan pengadilan untuk pengakhiran tersebut" ;

Selanjutnya Pasal 1266 KUH Perdata mengatur tentang syarat batal perjanjian sebagai berikut :

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya" ;

Ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata tersebut menyatakan setiap perjanjian dianggap selalu ada syarat batal, meskipun demikian :

a. Tidak batal demi hukum :

Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim, (lihat Yurisprudensi MA No. 14K/S11/1953, tgl. 30 November 1955) ;

b. Pembatalan harus melalui putusan Hakim :

Permintaan pembatalan kepada Hakim, juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian ;

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan" ;



Bahwa ketentuan pasal 1266 KUH Perdata tersebut, mengatur, bahwa meskipun salah satu pihak dalam perjanjian melakukan wanprestasi dan hal itu diatur pula dalam perjanjian, soal batalnya atau berakhirnya perjanjian, berdasarkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata, menyatakan pembatalan perjanjian harus melalui putusan pengadilan ;

(Pasal 1266 ayat (3) BW) ;

Putusan No. 35 telah mempertimbangkan 17 PPJB : Pembatalan sepihak tidak sah ;

Putusan No. 35/Pailit/2010/PN.IMiaga Jkt.Pst, yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti, (tentang objek dan pihak yang sama) telah mempertimbangkan pembatalan 17 PPJB yang sama dalam perkara No. 35 dan 51, dan menyatakan pembatalan PPJB harus melalui putusan Hakim ;

Bahwa tentang pembatalan perjanjian majelis perkara register No. 35 (bukti T-.3) juga memberikan pertimbangan bahwa pembatalan perjanjian tidak otomatis namun harus melalui putusan pengadilan. Mohon periksa pertimbangan putusan Reg. No. 35 (putusan kepailitan I) halaman 109 alinea 1 sbb :

"Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan pendapat ahli bahwa kewajiban untuk memintakan pembatalan kepada Majelis Hakim adalah merupakan hal yang mutlak meskipun dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266 KUHPerdata" ;

Bahwa dengan demikian, timbulnya kewajiban Pemohon Kasasi untuk mengembalikan pembayaran yang telah diterimanya kepada Termohon Kasasi, pada waktu perjanjian antara kedua belah pihak yaitu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah dibatalkan oleh pengadilan. Oleh karena belum ada putusan pengadilan yang memutuskan tentang pengakhiran perjanjian tersebut, maka belum timbul kewajiban Pemohon Kasasi untuk mengembalikan uang pembayaran angsuran kepada Termohon Kasasi ;

Dengan demikian permohonan kepailitan yang diajukan Termohon Kasasi tidak memenuhi pasal 2 ayat 1 UU Kepailitan.

### 3. Tentang utang

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Pengadilan Niaga halaman 76 alinea 3 sampai dengan halaman 78 alinea 1 yang dikutip sbb :

"Menimbang bahwa pengertian utang telah diatur secara tegas dalam UU



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 37 tahun 2004, yaitu dalam pasal 1 ayat (6) menyatakan :

"Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi member! hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor" ;

Dengan demikian:

Dari rumusan dan pengertian utang tersebut diatas telah jelas bahwa utang bukan hanya karena adanya hubungan utang-piutang saja melainkan juga kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang ; Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh para Pemohon yang diawali dengan Surat Pesanan untuk membeli Satuan Rumah Susun di Jakarta Golf Village (PI-2; P2-2; P3-2; P4-2; PS-2; P6-2; P7-2; P8-2; P9-2; dan P10-2) dimana telah terbukti bahwa :

- Pemohon I telah membeli Satuan Rumah Susun di Jakarta Golf Village yang dikenal Blok Bougenville, gedung C, lantai 28, Nomor Sarusun F dengan Aplikasi transfer (PI-6 s/d PI-30) dengan harga US\$ 108.461,50 (PI-3) dan harga US\$ 108.461,50 PI-4);
- Dari bukti P2-2 telah terbukti bahwa Pemohon II telah membeli Satuan Rumah Susun (Sarusun) Blok Bougenville gedung C, lantai 11 dengan tanda bukti pelunasan (P2-7 dan P2-9);
- Dari bukti surat P3-2 telah terbukti bahwa Pemohon III telah memesan untuk membeli Satuan Rumah Susun yang ditindak lanjuti dengan PPJB (P3-3) dengan harga US\$ 107.535,25 dengan didasarkan tanda terima/ *receipt* (P3-5 s/d P3-31);
- Dari bukti surat P4-2 telah terbukti bahwa Pemohon IV telah memesan untuk membeli Satuan Rumah Susun (Sarusun) Blok JA, gedung A lantai 28 yang dilanjutkan dengan PPJB (P4-3) dengan didukung tanda teima pembayaran (P4-4 dan P4-5);
- Dari bukti surat P5-2 telah terbukti bahwa Pemohon V telah memesan untuk membeli Sarusun pada Blok 80 gedung B, lantai 17 Nomor 8, yang dilanjutkan dengan PPJB (P5-3) dan didukung dengan tanda terima (P5-4 dan P5-5);
- Dan bukti surat P6-2 telah terbukti bahwa Pemohon VI telah memesan untuk membeli Sarusun pada Blok 80, gedung C, lantai 16 yang dilanjutkan dengan PPJB (P6-3) dan adanya Addendum (P6-4) yang

Hal. 44 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



didukung dengan tanda terima pembayaran (P6-5 s/d 17) sebagai bukti pelunasan;

- Dari bukti surat P7-2 telah terbukti bahwa Pemohon VII telah memesan untuk membeli Sarusun pada Blok Bougenvile gedung B. Lantai P3 dengan dilanjutkan dengan PPJB (P7-3) yang didukung dengan tanda terima pembayaran dan pelunasan (P7-4 s/d P7-11);
- Dari bukti surat P8-2 telah terbukti bahwa Pemohon VIII telah memesan untuk membeli Sarusun pada Blok Jasmine gedung C. Lantai TI yang dilanjutkan PPJB (P8-2) dengan didukung tanda terima pembayaran (P8-4 dan P8-5);
- Dari bukti surat P9-2 telah terbukti bahwa Pemohon IX telah memesan untuk membeli Sarusun pada Blok Bougenvile gedung A. Lantai T5 yang dilanjutkan PPJB (P9-3) dengan didukung tanda terima pembayaran (P9-4);

Dari bukti surat P10-2 telah terbukti bahwa Pemohon X telah memesan untuk membeli Sarusun pada Blok Bougenvile gedung C. Lantai 11 yang dilanjutkan PPJB (P10-3 dan P10-4) dengan didukung bukti pembayaran (P10-6 s/d P10-9) sebagai tanda terima bukti pelunasan;

Keberatan :

Bahwa Majelis ternyata salah menerapkan hukum memberikan pertimbangan tentang penerapan bukti-bukti tentang adanya utang. Bahwa tidak semua pemohon (Termohon Kasasi) melunasi pembayaran angsuran apartemen sebagaimana dipersyaratkan dalam PPJB sehingga tidak berhak mendapatkan apartemen atau mendapatkan pengembalian sejumlah pembayaran, sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan sbb:

Bahwa nama-nama yang disebut dibawah ini belum melunaskan pembayaran angsuran sehingga tidak mempunyai hak menuntut prestasi, yaitu:

- TjhongTjhon Khoi (Pemohon IV) ;
- Zuwerni (Pemohon V) ;
- Yanto Chandra (Pemohon VII) ;
- Tjetjep Tjahja Lesmana (Pemohon VIII) ;
- Lenny Maryani (Pemohon IX) ;

Nama-nama tersebut diatas tidak dapat menuntut penyerahan apartemen karena yang bersangkutan belum membayar lunas apartemen tersebut, termasuk mengajukan permohonan kepailitan terhadap Pemohon Kasasi, karena yang bersangkutan sudah terlebih dahulu wanprestasi ;



Selanjutnya untuk 5 (lima) orang pemohon yang lain (pemohon I, II, III, VI, X) apakah telah timbul piutang para Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi ? ;

Bahwa timbulnya kewajiban Pemohon kasasi didasarkan pada ketentuan pasal 13 PPJB yang menyatakan sbb :

"Pasal 13 PPJB" :

13.1. Pihak Kedua setuju bahwa apabila Pihak Pertama lalai atas kewajibannya menyelesaikan pembangunan Sarusun pada Tanggal Selesai Pembangunan. Pihak Kedua akan memberikan kesempatan kepada Pihak Pertama untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Selesai Pembangunan tanpa denda atau ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua ;

13.4. Jika pembangunan Sarusun belum selesai dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Selesai Pembangunan, Pihak Pertama akan memiliki 120 (seratus dua puluh) hari kalender berikutnya untuk menyelesaikan pembangunan, tetapi harus membayar denda kepada Pihak Kedua dengan bunga denda sebesar 2% (dua persen) perbulan terhitung sejak hari pertama dari jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pemberitahuan Selesai. Denda tersebut dihitung berdasarkan seluruh angsuran Harga Jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama, dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 (enam) bulan kalender;

13.5. Apabila setelah jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13.2 pembangunan Sarusun masih belum selesai, Pihak Kedua berhak mengakhiri Perjanjian Pengikatan Secara sepihak sesuai dengan Pasal 18.3 ;

Dari ketentuan Pasal 13 tersebut, apabila Pemohon Kasasi tidak dapat menyelesaikan kewajibannya menyelesaikan pembangunan apartemen, maka Termohon Kasasi berhak mengakhiri perjanjian secara sepihak sesuai pasal 18.3. Berdasarkan ketentuan pasal 18.3 Termohon Kasasi harus memberitahukan pengakhiran perjanjian kepada Pemohon Kasasi secara tertulis, dan dalam hal ini apabila Pemohon Kasasi setuju perjanjian diakhiri, maka Pemohon Kasasi berkewajiban untuk



mengembalikan kepada Termohon Kasasi sejumlah pembayaran ;

Bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 13.3 jo 18.3 PPJB, apabila terjadi pengakhiran perjanjian, kewajiban Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi adalah mengembalikan sejumlah uang, dan bukan menyerahkan apartemen. Oleh karena itu tidak ada relevansi antara definisi utang sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 6 UU Kepailitan (tentang definisi utang bukan hanya uang). Karena berdasarkan ketentuan tersebut, kewajiban Pemohon Kasasi apabila PPJB setuju diakhiri, maka Pemohon Kasasi harus mengembalikan sejumlah uang ;

Faktanya, piutang Termohon kasasi tersebut belum timbul karena PPJB yang mendasari hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi belum berakhir, sehingga Pemohon Kasasi belum berkewajiban mengembalikan sejumlah pembayaran kepada Termohon Kasasi. Mohon periksa dalil nomor 2 Pemohon Kasasi tentang referensi buku, yurisprudensi dan pendapat ahli tentang pembatalan perjanjian sepihak ;

Penolakan pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pemohon maupun kreditur lain I dan II (Termohon Kasasi) telah dikuatkan dalam putusan No. 35/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst. (T-3). Putusan tersebut telah menolak bukti-bukti yang diajukan Pemohon sebagai hutang ;

Bukti-bukti tersebut diatas, terutama semua PPJB pemohon dan kreditur lain I dan II (Termohon Kasasi), sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim perkara No. 35, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bahwa seluruh bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi, belum menimbulkan hak menagih atau belum menjadi hutang, karena belum ada putusan Hakim tentang pembatalan PPJB ;

Tentang bukti "persangkaan" :

*Judex Facti* memakai bukti persangkaan untuk membuktikan adanya hutang tetapi *Judex Facti* tidak menjelaskan adanya beberapa kejadian yang berdiri sendiri yang menimbulkan kejadian yang baru (Pasal 164c tentang persangkaan). *Judex Facti* tidak menjelaskan bahwa ada atau tidak ada putusan hakim tentang pembatalan PPJB. Jadi, Hakim keliru memakai bukti "persangkaan" ;

Dengan demikian sesuai dengan uraian diatas belum timbul utang piutang antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi ;

#### 4. Tentang penyelesaian apartemen

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim *Judex Facti* halaman 78 s/d 80, dikutip sbb:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Jakarta Golf Village yang dibeli oleh Pemohon I dan Pemohon II selambat-lambatnya pembangunan Sarusun selesai pada tanggal 31 Desember 1997 dan dengan Addendum pasal 5 Penyelesaian Pembangunan Sarusun Dukuh Golf Jakarta akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1998, sedangkan Pemohon III baik pada PPJB tanggal 28 Oktober 1997 pasal 3 maupun dengan Addendum PPJB bertanggal 20 November 1997 pada Pasal 5 akan menyelesaikan pembangunan Sarusun Dukuh Golf Jakarta akan selesai pada tanggal 31 Oktober 1998;

Demikian halnya:

Berdasarkan pasal 3 Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepemilikan Sarusun yang dibeli oleh Pemohon IV d/d Pemohon X telah diperjanjikan oleh Termohon akan diselesaikan pada tanggal 31 Desember 1997. Akan tetapi sesuai fakta hukum telah + 12 tahun lamanya oleh Termohon telah tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan dan menyelesaikan pembangunan Sarusun sesuai yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat (kode P01 s/d P10) yang sama dan identik serta bersesuaian dengan bukti Termohon dengan kode T9-B sebagai suatu Perjanjian Induk telah ditegaskan pada pasal 13 Keterlambatan atas tanggal selesai Pembangunan dan Asuransi Masa Konstruksi dinyatakan sebagai berikut:

13.1 Pihak kedua (ditafsirkan sebagai Pemohon *in casu* Kreditor) setuju bahwa apabila pihak pertama (ditafsirkan sebagai Termohon Incasu Debitor) lalai atas kewajibannya menyelesaikan pembangunan Sarusun pada tanggal selesai pembangunan, Pihak Kedua akan memberikan kesempatan kepada pihak pertama untuk menyelesaikan pembangunan Sarusun tersebut dalam jangka waktu 120 hari kalender sejak tanggal selesai pembangunan tanpa denda atau ganti ruginya apapun kepada pihak kedua;

13.2 Jika pembangunan Sarusun belum selesai dalam waktu 120 hari kalender sejak tanggal selesai pembangunan, pihak Pertama akan memiliki 120 hari kalender sejak tanggal selesai pembangunan tetapi harus membayar denda kepada pihak Kedua dengan bunga denda sebesar 2 % perbulan terhitung sejak hari pertama dari jangka waktu 120 hari kalender yang kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya

Hal. 48 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



pemberitahuan selesai. Denda tersebut dihitung berdasarkan seluruh angsuran harga jual yang telah di terima oleh pihak pertama dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 bulan kalender.

13.3 Apabila setelah jangka waktu 120 hari kalender yang kedua sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13.2 Pembangunan Sarusun masih belum selesai pihak Kedua berhak mengakhiri perjanjian pengikatan secara sepihak sesuai dengan Pasal 18.3;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim jika memperhitungkan 120 hari kalender per 31 Desember 1997 maka perhitungan 120 hari kalender I mulai terhitung Januari 1998 s/d Mei 1998 dari ketentuan Pasal 13.1 dimana pihak Pertama harus sudah menyelesaikan dan menyerahkan pembangunan Sarusun kepada pihak Kedua Incasu para Pemohon tanpa denda atau ganti rugi kepada pihak Kedua incasu Termohon;

Akan tetapi:

Jika pihak Pertama *in casu* Termohon belum selesai dalam waktu 120 hari kalender, pihak Pertama akan memiliki 120 hari kalender berikutnya untuk menyelesaikan pembangunan maka menurut Majelis Hakim, batas waktu sebagaimana dimaksud Pasal 13.2 terhitung sejak Juni 1998 s/d Oktober 1998 dan jika pembangunan Sarusun belum selesai maka pihak Pertama *in casu* Termohon sesuai perjanjian harus membayar denda kepada pihak Kedua dengan bunga denda 2 % per bulan terhitung sejak 120 hari kalender yang kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya pemberitahuan selesai, dimana denda tersebut dihitung berdasarkan seluruh angsuran harga jual yang telah diterima oleh pihak Pertama dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 bulan kalender;

Dan jika:

Perhitungan 120 hari kalender diberlakukan Karena adanya Addendum akan diselesaikan pada tanggal 31 Oktober 1998 maka perhitungan 120 hari kalender I dihitung mulai November 1998 s/d Maret 1999 sedangkan perhitungan 120 hari kalender kedua (Pasal 13.2) terhitung mulai April Tahun 1999 s/d Agustus 1999;

Akan tetapi:

Pihak pertama *in casu* Termohon telah tidak menyelesaikan dan menyerahkan Pembangunan Sarusun balk berdasarkan PPJB Pasal 3 maupun dalam Addendum PPJB Pasal 5;

Menimbang, bahwa tidak terlepas dari uraian dan pertimbangan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut yang memiliki sederhana dalam pembuktiannya sehingga dalam perikatan jual beli dimana pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan barang atau jasa yang dijualnya sehingga apabila pihak pembeli telah membayar barang atau jasa yang dibeli maka pihak Penjual wajib menyerahkan barang atau jasa tersebut, dan apabila barang atau jasa tidak diserahkan oleh Penjual maka telah mempunyai utang kepada pihak Pembeli" ;

Keberatan :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut di atas ;

Bahwa dalam pasal 3 PPJB dan pasal 5 addendum PPJB, antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi, diatur mengenai batas waktu penyelesaian apartemen, dan ternyata Pemohon Kasasi belum mampu menyelesaikan kewajibannya untuk menyelesaikan dan menyerahkan unit apartemen kepada para Termohon Kasasi ;

Namun, dengan belum selesainya pembangunan apartemen oleh Pemohon Kasasi, tidak serta merta Pemohon Kasasi mempunyai utang kepada para Termohon Kasasi (pembeli) ;

Sebagaimana telah diuraikan Pemohon Kasasi, dalam butir 1 dan 3 pokok perkara di atas, kewajiban/utang Pemohon Kasasi baru timbul apabila PPJB telah dibatalkan oleh para pihak atau berdasarkan putusan pengadilan, hal mana diatur dalam pasal 13.3 jo. 18.3 PPJB, yaitu mengembalikan pembayaran kepada para pembeli, bukan untuk menyerahkan unit apartemen ;

Faktanya tidak pernah ada kesepakatan ataupun putusan pengadilan untuk membatalkan PPJB antara Pemohon kasasi dengan Termohon Kasasi, sehingga PPJB tersebut masih berlaku. Oleh karena itu tidak ada utang/kewajiban Pemohon kasasi kepada para Termohon Kasasi ;

Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyatakan bahwa dengan belum diselesaikan dan diserahkannya unit apartemen kepada Termohon Kasasi, padahal Termohon Kasasi telah membayar lunas, sehingga telah mempunyai utang, harus ditolak ;

Bahwa selain hal tersebut diatas, ternyata Majelis Hakim *Judex Facti* salah menerapkan bukti-bukti perkara tersebut, karena Termohon Kasasi IV, V, VII, VIII dan IX (Tjhong Tjhon Khoi, Zuwarni, Yanto Chandra, Tjetjep Tjhja Lesmana dan Lenny Maryani), belum menyelesaikan kewajiban (belum membayar secara lunas) terhadap unit apartemen, sehingga mereka belum berhak menagih penyerahan apartemen ataupun pembatalan PPJB ;

5. Tentang pembuktian tidak sederhana yaitu Pemohon IV, V, VII. VIII dan IX

Hal. 50 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



belum membayar lunas, sehingga perlu putusan Hakim.

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* halaman 80, dikutip sbb:

"Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas dimana ternyata para Pemohon telah membayar lunas harga Sarusun yang dibeli dari Termohon sebagai penjual namun Termohon tidak menyerahkan bahkan tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB antara para Pemohon dan Termohon, maka telah terbukti kalau Termohon mempunyai kewajiban yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang sebagaimana dimaksud dalam rumusan pasal 1 ayat (6) UU No. 37 Tahun 2004 sehingga dengan demikian Termohon telah terbukti mempunyai utang kepada Para Pemohon ; Menimbang, bahwa dari bukti surat P1-34; P1-35; P1-37; P1-38; dan P2-9; P3-32; P4-6; P5-6 serta P6-18; P6-19, P6-20; maupun bukti surat P7-12 ; P8-6; P9-5 dan P10-10 yang merupakan sommasi bagi Termohon maupun Pemberitahuan Pembatalan SPPJB sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13.3 dan Pasal 18.3 oleh Termohon berdasarkan bukti Surat T-16 ; T-17 ; T-18 dan T-19 telah menentukan sikap dengan menyatakan menolak atau tidak menerima pembatalan perjanjian sesuai surat sommasi dan Pembatalan SPPJB Apartemen Dukuh Golf dan Penagihan uang dan para Pemohon" ;

Keberatan :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut diatas, karena salah menerapkan hukum ;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi dalam butir 5 diatas, majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan pengertian "utang" dalam perkara ini ;

Pengertian Utang/kewajiban Pemohon Kasasi dalam perkara ini, bukan untuk menyerahkan unit apartemen kepada pembeli (*in casu* Termohon Kasasi), melainkan untuk mengembalikan pembayaran kepada pembeli. Apabila ternyata dalam tenggang waktu yang disepakati dalam PPJB, Pemohon Kasasi belum dapat menyelesaikan dan menyerahkan unit apartemen kepada pembeli, maka mekanisme yang dapat ditempuh oleh pembeli adalah dengan membatalkan PPJB sebagaimana diatur dalam pasal 13.3 jo. 18.3 PPJB ;

Namun permasalahannya, PPJB antara Pemohon Kasasi dan pembeli (*in casu* Termohon Kasasi) masih berlaku, karena tidak ada kesepakatan para pihak ataupun putusan pengadilan yang membatalkannya (Lihat keterangan ahli M. Yahya Harahap, SH dalam perkara No.35/T-3). Karena PPJB tidak pernah dibatalkan, maka tidak ada kewajiban/utang Pemohon Kasasi untuk

Hal. 51 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



mengembalikan pembayaran kepada para Termohon Kasasi ;

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka apabila para Termohon Kasasi ingin meminta pengembalian pembayaran, para Termohon Kasasi harus terlebih dahulu membatalkan PPJB, melalui arbitrase atau Pengadilan Negeri, yang menyebabkan pembuktian dalam perkara kepailitan ini tidak sederhana ;

Bahwa selain hal tersebut diatas, Majelis Hakim juga tidak cermat dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa para pemohon (Termohon Kasasi) telah membayar lunas harga Sarusun yang dibeli dari termohon (Pemohon Kasasi) sebagai penjual", padahal Termohon Kasasi IV, V, VII, VIII dan IX (Tjhong Tjhon Khoi, Zuwerni, Yanto Chandra, Tjetjep Tjhja Lesmana dan Lenny Maryani), belum menyelesaikan kewajibannya (belum membayar secara lunas) terhadap unit apartemen. Dengan belum dilunasinya pembayaran unit apartemen oleh Termohon Kasasi IV, V, VII, VIII dan IX, maka Termohon Kasasi IV, V, VII, VIII dan IX belum berhak untuk menagih penyerahan apartemen ataupun pembatalan PPJB ;

6. Bahwa PPJB tidak pernah dibatalkan oleh pengadilan.

Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan majelis Pengadilan Niaga halaman 80 alinea 4 sampai dengan halaman 81 alinea 2 yang dikutip, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap Jawaban/Tanggapan Termohon yang menyatakan hubungan hukum Para Pemohon termasuk dengan Kreditor lain dan Termohon belum di batalkan oleh Pengadilan dan dengan menolak atau tidak menerima pembatalan SPPJB dari para Pemohon oleh Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian induk ketentuan-ketentuan pembelian Sarusun di Jakarta Golf Village (T9-B yang identik/sama dengan bukti P-01 s/d P-10) oleh karena kenyataan Termohon telah tidak melaksanakan Pasal 13 pada angka 13.1 dan 13.2 maka terhadap pembatalan SPPJB secara sepihak dan para Termohon berhak mengakhiri perjanjian pengikatan secara sepihak berdasarkan Pasal 13 angka 13.3 ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pemohon telah mensommasi Termohon sebelum pembatalan secara sepihak atau pengakhiran SPJB maka telah sejalan dengan maksud atau ketentuan pada Pasal 18.3 (bukti T9-B);

Demikian halnya:

Karena SPJB berikut Addendum mengikat kedua belah pihak sebagai suatu Undang-Undang karenanya Pembatalan secara sepihak yang dilakukan para Pemohon tanpa dimintakan pembatalan pada Hakim tidak bertentangan

Hal. 52 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Pasal 14.3 dan Pasal 18.3 oleh karena baik Termohon maupun para Pemohon setuju untuk mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.4 Perjanjian induk tersebut; Menimbang, bahwa oleh karena para Pemohon telah memberikan Somasi/ tegoran kepada Termohon guna memenuhi dan menyelesaikan kewajibannya sehingga dengan telah dilakukannya sommasi oleh pihak Kreditor akan tetapi Debitor tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, maka para selaku Kreditor dengan sendirinya mempunyai piutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih yang timbul karena perjanjian sebagaimana dimaksud dalam SPJB antara Pemohon dengan Termohon";

Keberatan :

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 18.3 PPJB jo 18.4 PPJB, Permohon Kasasi berkewajiban untuk mengembalikan sejumlah pembayaran kepada Termohon Kasasi apabila sudah ada pengakhiran perjanjian. Faktanya Pemohon Kasasi telah menolak pengakhiran perjanjian secara sepihak ;

Sdr. Lim Sio Kwong, Sdr. Roberto Santoso dan Sdr. Rini Setiawati G, melalui kuasa hukumnya pernah mengajukan pembatalan perjanjian melalui surat tanggal 25 Januari 2010. Namun Pemohon Kasasi telah menolak pembatalan perjanjian tersebut, melalui surat tanggal 28 Januari 2010. (periksa bukti T-16);

Surat-surat permohonan pembatalan perjanjian dari Sdr. Khaterine Tjandradinata, Sdr. Tjhong Tjhon Khoi dan Sdr. Zuwerni, melalui kuasa hukumnya *Ven Rogahang & Associates*, telah ditolak Pemohon Kasasi melalui surat tanggal 26 Mei 2010. (periksa bukti T-17) ;

Surat-surat permohonan pembatalan perjanjian dari Sdr. Yanto Chandra, Sdr. Tjetjep Tjahja Lesmana dan Sdr. Lenny Maryani, melalui kuasa hukumnya *Jimmy MPJ Law Firm*, telah ditolak Pemohon Kasasi berdasar surat tanggal 22 April 2010. (periksa bukti T-18) ;

Surat permohonan pembatalan perjanjian dari Sdr. Djunai Nirwana, melalui kuasa hukumnya *Jimmy MPJ Law Firm*, telah ditolak Pemohon Kasasi berdasarkan surat tanggal 21 Mei 2010. (periksa bukti T-19) ;

Inti surat-surat Pemohon Kasasi tersebut adalah menolak pembatalan perjanjian sepihak sehingga perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Termohon masih berjalan. Karenanya piutang Termohon Kasasi belum jatuh waktu ;

Bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak oleh kreditur lain, Drs. Ichwan Susilo, Ng Oy Lin, Taslim, Drs. Afifuddin Kolok Achmad dan Polindah Tjandra, juga telah ditolak oleh Pemohon Kasasi berdasar surat tgl. 28 Januari

Hal. 53 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010. (periksa bukti T-16). Sedangkan kreditur lain atas nama Ir. Roh Hanni dan Paransih Isbagio tidak pernah mengajukan pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 18.3 PPJB ;

Bahwa dengan ditolaknya pembatalan perjanjian sepihak para Termohon Kasasi, termasuk kreditur lain, oleh Pemohon Kasasi, maka Termohon Kasasi, dan kreditur lain, tidak berhak mengajukan pengembalian pembayaran karena PPJB antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi masih berlaku ; Hal ini didukung oleh referensi Buku dan Yurisprudensi serta pendapat ahli M. Yahya Harahap, SH sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan referensi buku yang Pemohon Kasasi buktikan, yaitu buku "Tehnik Perancangan Kontrak Bisnis" karangan Ricardo Simanjuntak, SH, LLM, ANZIFF halaman 196-197 (bukti T-20), buku "Kompilasi Hukum Perikatan" karangan Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dkk, halaman 43 (bukti T-21), serta Yurisprudensi MA RI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30 Nopember 1955, perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak, meskipun para pihak menyimpangi pasal 1266 KUH Perdata ; Pendapat ahli M. Yahya Harahap, SH.

Pendapat ahli M. Yahya Harahap, SH dalam perkara No. 35 halaman 95 (periksa bukti T-3) menyatakan :

"Perjanjian tidak dapat ditarik (*herroepen, to revoke*) atau diakhiri secara sepihak. Oleh karena itu penarikan atau pengakhiran perjanjian harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa pengakhiran dapat ditempuh salah satu pihak melalui gugatan pembatalan perjanjian itu kepada hakim. Cara demikian diatur dalam pasal 1266 jo. 1267 KUHPerdato ;

Bahwa menurut ketentuan ini apabila salah pihak wanprestasi perjanjian tidak batal dengan sendirinya menurut hukum (*niet van rechtswege nietig non epso jure null and void*) akan tetapi pembatalan atau pengakhiran harus dimintakan kepada hakim ;

Bahwa meskipun dalam perjanjian disepakati klausula yang mengenyampingkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata. Pembatalan atau pengakhiran tidak dapat dilakukan secara sepihak, hal yang demikian tidak mengikat pihak lain" ;

Tentang syarat batal, diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

- 1) Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi

Hal. 54 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya."

- 2) Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 14 K/S11/1953, tgl. 30 November 1955 ;

- 3) Permintaan pembatalan kepada Hakim, juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian ;
- 4) Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan" ;

Bahwa ketentuan pasal 1266 KUH Perdata tersebut mengatur bahwa meskipun salah satu pihak dalam perjanjian melakukan wanprestasi dan hal itu diatur pula dalam perjanjian, soal batalnya atau berakhirnya perjanjian, berdasarkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata, pembatalan perjanjian harus melalui putusan pengadilan ;

Putusan majelis hakim yang memeriksa perkara No. 35 telah mempertimbangkan bukti-bukti, yang diajukan oleh Termohon Kasasi, (khususnya bukti-bukti PPJB yang diajukan Termohon Kasasi), majelis perkara No. 35 tersebut telah menolak semua bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi dan menyatakan PPJB baru batal bila sudah ada putusan Hakim ;

Dengan demikian keliru pertimbangan majelis *a quo*, sehingga haruslah diperbaiki oleh majelis di Mahkamah Agung ;

## 7. Tentang *Ne Bis In Idem*.

Dalam pertimbangannya halaman 81 alinea 3, Majelis Hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan sbb:

"Menimbang bahwa dalam permohonan kepailitan ini telah diajukan 10 (sepuluh) Pemohon disamping dan Termohon mempunyai 7 (tujuh) kreditor lain sebagaimana buktisurat KL.I s/d KL.VII berikut lampiran bukti surat masing-masing kreditor lain, maka telah terbukti kalau Termohon mempunyai 2 (dua) atau lebih Kreditor ;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti kalau Termohon (Debitor PT. Megacity Development d/h PT. Megacity Development Corporation) mempunyai dua atau lebih kreditor yaitu para Pemohon dan Kreditor lain yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, maka syarat untuk dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004

Hal. 55 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



tentang Kepailitan dan PKPU telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004 dinyatakan bahwa : Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan Pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi" ;

Keberatan :

Bahwa Termohon Kasasi/Pemohon Pailit dan kreditur lain dalam perkara *a quo* sudah pernah diputus pada perkara kepailitan dibawah register No. 35/Pailit/2010/PN.NIAGA.Jkt.Pst pada tanggal 24 Juni 2010, dengan amar menolak permohonan pailit para pemohon dan sudah berkekuatan hukum tetap, Bahwa nama-nama Termohon Kasasi/Pemohon pada perkara No.35/Pailit/2010/PN.NIAGA.Jkt.Pst berkedudukan sebagai kreditur lain, sedangkan pemohon perkara kepailitan No. 35/Pailit/PN.NIAGA.Jkt.Pst berkedudukan sebagai kreditur lain dalam perkara *a quo* ;

Bahwa jelas para pemohon dan kreditur lain pada perkara ini adalah pihak yang sama dalam perkara kepailitan No. 35/Pailit/2010/PN.NIAGA.Jkt.Pst yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat yang diwajibkan Undang-undang dengan tidak menyatakan bahwa perkara *a quo nebis in idem*, karena subjek dan juga objek sengketa yang diajukan adalah sama dengan perkara terdahulu, yaitu soal pembatalan PPJB dan pengembalian uang yang telah disetor ;

Bahwa perkara ini memenuhi ketentuan tentang *ne bis in idem*, yaitu:

- Pihak yang dimohonkan sama, yaitu PT. Megacity Development ;
- Alasan permohonan sama, yaitu soal pembatalan PPJB sepihak yang ditandatangani pemohon dan Termohon ;
- Objek yang dimohonkan sama, yaitu pengembalian uang ;
- Pihak yang mengajukan sama, yaitu kreditur lain dan pemohon pada perkara register No. 35/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst ;

Jurisprudensi MA :

Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1226K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 menyatakan:

"Meskipun kedudukan subyeknya berbeda, obyeknya sama dengan perkara terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan dinyatakan *nebis in idem*" ;

Pendapat Ahli M. Yahya Harahap, SH (lihat lampiran kesimpulan Pemohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dalam perkara ini) ;

"Supaya pada suatu perkara perdata melekat cacat formil *nebis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat/unsur *nebis in idem* yang disebut Ps. 1917 KUHPer, yang terdiri dari :

- 1) Terdapat persamaan subjek, pihak yang berperkara dalam perkara terdahulu sama dengan pihak yang berperkara dalam perkara belakangan tersebut;
- 2) Terdapat kesamaan objek perkara dalam perkara terdahulu dengan perkara belakangan;
- 3) Terdapat kesamaan dalil atau materi perkara terdahulu dengan perkara belakangan ;
- 4) Perkara terdahulu, telah diputus oleh Hakim/Pengadilan dan :

- Putusan tersebut bersifat positif:  
Menolak gugatan atau mengabulkan gugatan
- Putusan yang positif itu telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*gazag van gewijsde, resjudicata*) ;

Inilah syarat unsur *nebis in idem*. Apabila semua unsur ini terpenuhi secara kumulatif pada perkara yang belakangan, maka pada perkara yang belakangan tersebut telah melekat cacat *nebis in idem* berdasar ps. 1917 KUHPerdata ;

Asas *nebis in idem* berlaku dan dapat diterapkan dalam perkara pailit berdasar alasan berikut:

Pertama, asas *nebis in idem* bersifat universal ;

Semua sistem hukum dinegara manapun mengenal dan menegakkan asas *nebis in idem* dalam semua bentuk perkara perdata maupun pidana ;

Kedua, asas *nebis in idem* mempunyai kualitas dan kapasitas sebagai ketertiban umum (*openbare ore, public order*) untuk melindungi dan menjaga tegaknya kepastian hukum (*recht zekeisheid, legal certainty*) ;

Apabila diperbolehkan memperkarakan suatu perkara pailit yang telah BHT dua kali atau beberapa kali, sampai kiamatpun tidak bisa ditegakkan dan diwujudkan kepastian hukum dalam lalu lintas kehidupan masyarakat;

Dengan demikian, akan hancur dan berantakan sistem penegakkan hukum dalam negara RI apabila tidak diterapkan asas *nebis in idem* dalam perkara pailit ;

Hal. 57 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Bertitik tolak dari prinsip universal dan prinsip ketertiban umum yang dijelaskan, maka penempatan asas *nebis in idem* juga meliputi perkara pailit di pengadilan Niaga ;

Rezim hukum pailit memang sering dikatakan tidak mengenal asas *nebis in idem*, hal tersebut dikarenakan kedudukan dari objek permohonan (utang) dapat berubah waktu jatuh temponya sehingga bisa diajukan lagi ketika sudah jatuh tempo, pembuktian yang tidak sederhana menjadi lebih sederhana sehingga permohonan bisa dilakukan lagi dan lain-lain. Tetapi apabila kedudukan/substansi dari objek permohonan (utang) tidak ada yang berubah dan tetap sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, permohonan adalah *nebis in idem* ;

*Nebis in idem* merupakan asas umum yang diterapkan dalam dunia peradilan Indonesia, dan untuk itu Majelis Hakim harus jeli dalam melihat dan menerapkan asas ini dalam hukum kepailitan, demi kepastian hukum atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Subjek dan kedudukan objek (utang) dalam perkara ini adalah sama dan tidak ada perubahan sama sekali dengan perkara register No.35 yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu perkara *a quo* harus dinyatakan *nebis in idem* dan membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan negeri Jakarta Pusat ;

RECHTSVINDING :

Seandainya Majelis tidak sependapat terhadap alasan *nebis in idem* untuk perkara ini, karena dalam UU Kepailitan tidak ada pasal tentang *nebis in idem*, maka adalah tepat melalui putusan ini, Hakim menggunakan penafsiran "Rechtsvinding" untuk membuat hukum baru, yaitu "*nebis in idem*" didalam kepailitan, atas dasar sifat dari obyek pailit, khususnya untuk perumahan atau apartemen ;

Perusahaan perumahan/apartemen, apabila sudah tidak mungkin dikembangkan lagi, sudah tepat dipailitkan. Tetapi bila ada masuk modal baru, sehingga pembeli-pembeli tidak akan dikorbankan, maka pada kesempatan ini, hukum, khususnya bagi para Hakim, harus menciptakan hukum melalui penafsiran "Rechtsvinding", membuat hukum untuk melindungi orang banyak ;

Dalam kasus ini adalah tepat apabila Hakim mengambil inisiatif untuk melindungi pembeli unit bangunan di Megacity, yaitu menggunakan kewenangannya untuk menyelamatkan orang banyak, sejumlah ± orang, yang bersabar menunggu selesainya pembangunan PT. Megacity Development ;

Bahwa kepentingan orang banyak telah terlindungi dalam pengalaman pahit perkara Asuransi, dimana ribuan orang akan menjadi korban bila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perusahaannya dipailitkan, sehingga pada waktunya dimasukkan dalam UU, yaitu pasal 2 ayat (5) Undang-undang Kepailitan. Sekarang Undang-undang sudah diperbaiki, sehingga untuk mempailitkan perusahaan Asuransi dan Bank, haruslah oleh Menteri Keuangan dengan tujuan untuk melindungi orang banyak berhasil ;

Tetapi, pada waktu itu, pembuat Undang-undang lalai memperbaiki UU Kepailitan untuk kepentingan perumahan dan apartemen, yang pembelinya banyak orang, maka sepatutnya pengadilan mengambil langkah melindungi ;

## 8. Tentang adanya investor baru.

Dalam pertimbangannya halaman 81 alinea 6, Majelis Hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan sbb :

"Menimbang, bahwa diakui oleh Termohon telah menandatangani Nota Kesepahaman dengan investor lain dan bersesuaian dengan keterangan saksi Termohon Sdr. Anggadjaja, SH dapat dijadikan sebagai bukti persangkaan yang kuat bahwa Termohon (selaku Debitor) telah tidak mampu melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan Sarusun yang telah dibeli oleh para Pemohon dan Termohon sebagai dasar adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih sehingga apa yang dipersyaratkan pasal 8 ayat (4) UU No. 27 Tahun 2004 telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa mengenai bukti surat dari kreditor lain dan terdiri dari 7 (tujuh) kreditor lain memiliki kesamaan dengan bukti surat Para Pemohon dan pula sebagai pembeli Sarusun dari Termohon membuktikan banyaknya Kreditor dari Termohon" ;

Keberatan :

Bahwa Nota Kesepahaman yang ditandatangani Pemohon Kasasi/Termohon Pailit dengan investor pada tgl. 9 Juni 2010 tidak tepat dijadikan sebagai bukti persangkaan bahwa Pemohon Kasasi/Termohon Pailit tidak mampu melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan, sebaliknya Nota Kesepahaman merupakan bukti yang kuat untuk penyelesaian pembangunan apartemen sehingga para pembeli dapat menerima unit yang dibelinya ;

Nota Kesepahaman harus dipandang sebagai jaminan bahwa apartemen akan selesai dibangun dalam waktu  $\pm$  2 tahun, dimana investor dalam pembangunan ini adalah Agung Sedayu Group, yang notabene merupakan developer terbesar, terpercaya dan mempunyai tenaga *marketing* yang handal, sehingga menimbulkan kepercayaan banyak orang bahwa pembangunan akan segera selesai dan dapat diserahkan dalam tempo 2 tahun ;

Hal. 59 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Bahwa dengan penandatanganan Nota Kesepahaman, seharusnya dilihat sebagai "*concern*" Pemohon Kasasi terhadap para pembeli, karena apabila dipailitkan maka para pembeli akan kehilangan uang tagihannya. Selain itu, apabila dipailitkan, semua asset akan dilelang, dan bila dilelang, harganya akan jatuh dan para pembeli akan menjadi kreditur konkuren, dan tidak akan mendapat bagian ;

Dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan mengintepretasikan kerjasama dengan investor sebagai bukti sangkaan yang menandakan tidak mampu menyelesaikan pembangunan, dimana nota kesepahaman ini justru membuktikan bahwa pembangunan akan diselesaikan agar pembeli bisa mendapatkan haknya. Oleh karena itu putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan ke 1 s/d 8 :

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* sudah tepat yaitu tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, lagipula bahwa alasan-alasan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Bahwa PT Megacity Development selaku penjual satuan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta terbukti tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibayar lunas oleh para Pemohon Pailit/Termohon Kasasi;

Bahwa perbuatan Termohon Pailit/Pemohon Kasasi yang tidak menyerahkan unit apartemen yang telah diperjanjikan walaupun sudah diberikan somasi (teguran), maka Pemohon Pailit/Termohon Kasasi (para Kreditur) dianggap mempunyai utang yang sudah jatuh tempo yang dapat ditagih;

Bahwa oleh karena itu Termohon Pailit/Pemohon Kasasi memenuhi syarat untuk dinyatakan pailit sesuai Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004, tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT MEGACITY DEVELOPMENT (d/h PT MEGACITY DEVELOPMENT CORPORATION) tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT MEGACITY DEVELOPMENT (d/h PT MEGACITY DEVELOPMENT CORPORATION) tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Termohon Pailit untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 23 Desember 2010, oleh Prof. Dr. Muchsin, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH. dan Prof. Rehngena Purba, SH., MS., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 29 Desember 2010 oleh Prof. Dr. Muchsin, SH.,MH. Hakim Agung, sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH. dan Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, SH., MA, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dibantu oleh Retno Kusri, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./ I Made Tara, SH

Ttd./ Prof. Rehngena Purba, SH., MS

K e t u a :

Ttd./

Prof. Dr. Muchsin, SH.,MH

Panitera Pengganti :

Ttd./

Hal. 61 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010



Retno Kusrini, SH., MH

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp	6.000,-
2. Redaksi.....	Rp	5.000,-
3. Administrasi kasasi.....	Rp	4.993.000,-
Jumlah.....	Rp	5.000.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

A.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata Khusus,

RAHMI MULYATI, SH.,MH.

NIP. 040.049.629.

Hal. 62 dari 60 hal.Put. No. 853 K/Pdt.Sus/2010

## **Undang Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang : Rumah Susun**

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
Nomor : 16 TAHUN 1985 (16/1985)  
Tanggal : 31 DESEMBER 1985 (JAKARTA)  
Sumber : LN 1985/75; TLN NO. 3318

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
- c. bahwa dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk Undang-undang;

Mangingat :

1. Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611).

Dengan persetujuan DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG RUMAH SUSUN.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. "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.
2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

3. "Lingkungan" adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasifitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
4. "Bagian-bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
5. "Benda-bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. "Tanah-bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
7. "Hipotik" adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-undang ini.
8. "Fidusia" adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
9. "Pemilik" adalah perseorangan atau, badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
10. "Penghuni" adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
11. "Perhimpunan penghuni" adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
12. "Badan pengelola" adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

## BAB II LANDASAN DAN TUJUAN

### Pasal 2

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umur keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

### Pasal 3

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

- (1) a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang
- (2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a).

## BAB III PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

### Pasal 4

- (1) Pemerintah melakukan pengaturan dan pembinaan rumah susun.
- (2) Pemerintah dapat menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## BAB IV PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

### Pasal 5

- (1) Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.
- (2) Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.

### Pasal 6

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.
- (2) Ketentuan-ketentuan pokok tentang persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### Pasal 7

- (1) Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :
  - a. batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
  - b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
  - c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

## BAB V PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

### Pasal 8

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama.

### Pasal 9

- (1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
  - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
  - 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 yang bersangkutan; kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

## Pasal 10

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

## Pasal 11

- (1) Pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## BAB VI PEMBEBANAN DENGAN HIPOTIK DAN FIDUSIA

## Pasal 12

- (1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :
  - a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
  - b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.
- (2) Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

### Pasal 13

Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

### Pasal 14

- (1) Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam akta pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga.
- (3) Sebagai tanda bukti adanya hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, diterbitkan sertifikat hipotik yang terdiri dari salinan buku tanah hipotik dan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (4) Tanggal buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan atau jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.
- (6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

## Pasal 15

- (1) Pemberian fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

## Pasal 16

- (1) Dalam pemberian hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik atau fidusia itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.
- (2) Dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya.

## Pasal 17

- (1) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), baru dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa cetak setempat, tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.

BAB VII  
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Pasal 18

- (1) Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan mengenai izin kelayakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19

- (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.
- (3) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.
- (4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (5) Ketentuan tentang perhimpunan penghuni dan badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII  
PENGAWASAN

Pasal 20

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan Undang-undang ini dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## BAB IX KETENTUAN PIDANA

### Pasal 21

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.
- (3) Barang siapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- (4) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.

### Pasal 22

Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1).

### Pasal 23

Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan Undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

## BAB X KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

### Pasal 24

- (1) Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.

- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 25

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun yang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini tetap berlaku selama belum ditetapkan penggantinya berdasarkan Undang-undang ini.

## BAB XII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 26

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 1985  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 1985  
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA

SUDHARMONO, S.H.

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 1985  
TENTANG RUMAH SUSUN

I. UMUM

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Di samping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional. Dari hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa perumahan merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah pekotaan yang berkembang pesat.

Oleh karena itu, sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah, dan terpadu, oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat. Pembangunan perumahan yang telah dirintis sejak Pelita I perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

b. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah pekotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya. Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung

bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bersama dari bangunan tersebut serta benda-bersama dan tanah-bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:

- a. hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. hak bersama atas benda-benda;
- d. hak bersama atas tanah.

yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah. Untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang setinggi-tingginya, sebagian urusan tersebut dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.

Untuk menggalakkan usaha pembangunan rumah susun dan memudahkan pihak-pihak yang ingin memiliki satuan rumah susun; Undang-undang ini mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fidusia.

Khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki satuan rumah susun, mendapatkan prioritas dan kemudahan-kemudahan baik langsung maupun tidak langsung agar harganya dapat terjangkau.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan

tanggung jawab. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian. Perhimpunan penghuni oleh Undang-undang ini diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun. Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran dari para penghuninya.

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung ber tingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.

Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok-pokok saja, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan yang lain.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

#### Angka 1

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 ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

## Angka 2

Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain.

## Angka 3

Cukup jelas

## Angka 4

Sebagai contoh, bagian-bersama adalah antara lain : pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran- saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum.

## Angka 5

Sebagai contoh, benda bersama adalah antara lain : tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

## Angka 6

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa : "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

## Angka 7

Menurut Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia pengertian hipotik adalah "suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan".

## Angka 8

Fidusia pada hakekatnya adalah penyerahan hak milik atas suatu benda kepada kreditur dengan perjanjian bahwa penyerahan tersebut "hanya untuk menjamin atas pembayaran kembali uang pinjaman". Debitur dan kreditur saling percaya, bahwa penyerahan benda tersebut hanya untuk jaminan.

## Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Cukup jelas

Angka 12

Cukup jelas

### Pasal 2

Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

### Pasal 3

Ayat (1)

- a. Yang dimaksudkan dengan perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.
- b. Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah di daerah pekotaan harus sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah demi keserasian dan keseimbangan.

Ayat (2)

Pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman, dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.

## Pasal 4

### Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah upaya Pemerintah Pusat yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya. Kewenangan tersebut ada pada Pemerintah Pusat agar terdapat keseragaman dalam pengaturan dan pembinaannya.

### Ayat (2)

Sebagian urusan pengaturan dan pembinaan yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah, adalah pengaturan rumah susun yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tatakota dan tata daerah, misalnya mengenai pemberian izin lokasi, izin mendirikan bangunan, izin kelayakan untuk dihuni, dan juga melalui kegiatan konkrit berupa pembimbingan, penyuluhan, dan pemberian kemudahan-kemudahan.

Penyerahan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud data Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.

### Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 5

### Ayat (1)

Pembangunan rumah susun disesuaikan dengan keperluan dan kemampuan masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah, baik mengenai jumlah, kualitas bangunan, lingkungan maupun persyaratan dan tata cara untuk memperolehnya. Pembangunan rumah susun diusahakan untuk mewujudkan lingkungan pemukiman, sesuai dengan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

### Ayat (2)

Dalam rangka pemberian kesempatan berusaha, Pemerintah memberikan kesempatan kepada Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat untuk membangun rumah susun dengan berpedoman pada asas pemerataan dan keterjangkauan.

Pemerintah juga dapat membangun rumah susun dalam rangka penelitian, uji coba, perintisan atau untuk keperluan Pemerintah sendiri.

## Pasal 6

### Ayat (1)

Persyaratan teknis dan administratif yang dimaksudkan adalah persyaratan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan.

Persyaratan teknis yang dimaksudkan antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Persyaratan administratif yang dimaksudkan antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan (IMB).

### Ayat (2)

Bilamana diperlukan, ketentuan pelaksanaannya dapat dilakukan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

## Pasal 7

### Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Hak pakai atas tanah Negara untuk pembangunan rumah susun akan diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama menurut keperluannya.

Jangka waktu tersebut atas permintaan para pemilik satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat diperpanjang.

Hak pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yis Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Jika rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan secara tuntas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status hak guna bangunan. Pemberian status hak guna bangunan tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan-satuan rumah susun.

Ayat (3)

Cukup jelas

### Pasal 8

Ayat (1)

Pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam hal tanah-bersama berstatus hak milik, yang dapat memiliki satuan rumah susun yang bersangkutan, terbatas pada perseorangan warga negara Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Khusus untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun di atas tanah hak milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 diantaranya Bank-bank yang didirikan oleh Negara, Badan-badan sosial dan keagamaan serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

## Pasal 9

### Ayat (1)

Dalam rangka menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, diberikan alat pembuktian yang kuat berupa "Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun".

### Ayat (2)

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, yang menimbulkan hak, kewajiban, dan tanggungjawab bagi pemiliknya.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut terdiri atas :

- a. salinan buku tanah dan surat ukur hak tanah-bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 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 yang bersangkutan.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya.

Penerbitannya dilakukan oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut harus sudah ada sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat dijual.

Dalam hal terjadi pewarisan atau pemindahan hak, sertifikat yang bersangkutan diberikan kepada pemiliknya yang baru, setelah dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya.

## Pasal 10

### Ayat (1)

Yang dimaksudkan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.

Adapun "pemindahan hak" adalah perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah.

Ayat (2)

Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran peralihan hak dalam hal pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris dan surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal terjadi lelang eksekusi maka tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan pelelangannya.

Pasal 11

Ayat (1)

Pada dasarnya tanggung jawab pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan pemukiman yang sehat adalah di tangan masyarakat sendiri.

Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang tidak mampu membeli secara tunai, Pemerintah perlu memberi kemudahan-kemudahan yang bersifat langsung dengan memberikan kredit pemilikan jangka panjang dengan bunga rendah, maupun dengan cara tidak langsung dalam bentuk subsidi silang, keringanan di bidang perpajakan, pembangunan prasarana oleh Pemerintah dan usaha-usaha lain yang dapat mengakibatkan harga rumah menjadi lebih rendah.

Dalam hal rumah susun untuk hunian dibangun di atas tanah yang sebelumnya merupakan daerah pemukiman yang kumuh, maka kepada masyarakat penghuni semula diberikan prioritas untuk menghuni rumah susun tersebut dan diberikan kemudahan-kemudahan seperti tersebut di atas, sehingga harganya terjangkau oleh yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

## Pasal 12

### Ayat (1)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 25 dan Pasal 39 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tanah hak milik dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hipotik). Sungguhpun dalam praktek perkreditan tanah hak pakai diterima sebagai jaminan hutang tetapi menurut Undang-undang tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan (hipotik).

Untuk memantapkan penggunaan tanah hak pakai tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dalam pasal ini dibuka kemungkinan untuk membebaninya dengan fidusia.

Penggunaan fidusia adalah sesuai dengan tujuan diciptakannya lembaga tersebut oleh masyarakat untuk mengisi kekosongan dalam ketentuan-ketentuan hukum yang ada.

Walaupun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan lembaga fidusia dibenarkan dan dikukuhkan oleh yurisprudensi.

Dengan Undang-undang ini maka fidusia yang merupakan lembaga hukum yang hidup dan dalam kenyataannya diperlukan oleh masyarakat dikukuhkan menjadi hukum positif.

Dalam pada itu untuk mencegah penyalahgunaannya, pembebanan fidusia tersebut dibatasi pada hak pakai atas tanah Negara.

Pembebanan fidusia itupun wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran tersebut adanya fidusia itu dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak pakai yang bersangkutan, hingga dapat diketahui juga oleh semua pihak yang berkepentingan.

### Ayat (2)

Untuk meningkatkan kemampuan pembangunan rumah susun kepada penyelenggara pembangunan perumahan dapat diberikan kredit kontruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atau tanah beserta gedung yang masih akan dibangun, yang pagu kreditnya telah disetujui dapat dibayarkan secara bertahap sebagian denah sebagian sesuai dengan nilai dan hasil perkembangan pembangunan tersebut.

## Pasal 13

Pasal 13 ini memungkinkan pembebanan hipotik atau fidusia untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR), guna membayar lunas harga satuan rumah susun yang dibelinya, yang dikembalikan secara angsuran. Kredit pemilikan rumah tersebut baru dapat diberikan setelah rumah susun

yang bersangkutan selesai dibangun dan telah pula dilakukan pemisahan dalam satuan-satuan rumah susun yang bersertifikat

## Pasal 14

### Ayat (1)

Hipotik bersifat mengikuti (*accessoir*) adanya suatu perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit untuk membangun rumah susun atau untuk pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan Untuk pembebanan hipotik atas rumah susun (Pasal 12) atau atas satuan rumah susun (Pasal 13), maka pemberian hipotik tersebut harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didalamnya wajib disebutkan adanya perjanjian kredit yang telah diadakan.

### Ayat (2)

Dalam akta pemberian hipotik dapat dimuat janji-janji yang dianggap perlu dalam rangka melindungi kepentingan kreditur maupun pemberi hipotik. Janji-janji yang lazim dimuat dalam akta pemberian hipotik antara lain yang penting adalah :

- a. janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk atas kekuasaan sendiri menjual benda yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya jika terjadi cidera janji (*wanprestatie*);
- b. janji untuk tidak menyewakan benda yang dijadikan jaminan selama hutang yang bersangkutan belum dibayar lunas;
- c. janji akan mengasuransikan benda yang dijadikan jaminan terhadap kebakaran, gempa bumi, dan musibah lainnya.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian hipotik yang kemudian didaftarkan pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya, maka apa yang dijanjikan tersebut mempunyai kekuatan berlaku juga terhadap pihak ketiga.

### Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Menurut hukum, hipotik baru mempunyai kekuatan berlaku terhadap pihak ketiga setelah dilakukan pendaftarannya pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan, yaitu dengan pembuatan buku tanahnya.

Ketentuan dalam ayat (4) pasal ini memberikan kepastian mengenai tanggal buku tanah tersebut, yang berarti tanggal kelahiran hipotik yang bersangkutan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Lihat penjelasan Pasal 14 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai kelembagaan hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun secara bertahap, yaitu sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun yang bersangkutan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka ketentuan dalam Pasal 1163 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat.

## Ayat (2)

Tiap satuan rumah susun yang terjual akan membebaskan bagian rumah susun yang bersangkutan dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya, sebesar nilai hipotik atau fidusia satuan rumah susun tersebut, yang besarnya dapat diperhitungkan sebagai perbandingan antara nilai satuan yang bersangkutan terhadap nilai keseluruhan rumah susun, termasuk benda-bersama dan tanah-bersama. Selanjutnya rumah susun tersebut hanya dibebani hipotik atau fidusia pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

## Pasal 17

### Ayat (1)

Pada dasarnya eksekusi hipotik atau fidusia harus melalui pelelangan umum. Karena eksekusi hipotik atau fidusia yang dilakukan dengan penjualan secara lelang biasanya tidak dapat menghasilkan harga yang tinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan.

### Ayat (2)

Ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain. Yang berkewajiban menyampaikan pemberitahuan dan mengadakan pengumuman adalah pihak yang akan menjual, yaitu pemberi dan/atau pemegang hipotik atau fidusia yang bersangkutan. Pihak-pihak yang berkepentingan yang dimaksudkan dalam ayat ini adalah para kreditur lain dari pemberi hipotik atau fidusia. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman, maka jangka waktu satu bulan itu dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

## Pasal 18

### Ayat (1)

Bila rumah susun yang sudah selesai dibangun setelah diadakan pemeriksaan terbukti sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang

tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan, maka oleh Pemerintah Daerah dikeluarkan "Izin layak huni" berupa surat keterangan layak huni, sebagai salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan.

Izin layak huni tersebut diperlukan juga bagi rumah susun yang bukan untuk hunian.

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya.

#### Ayat (2)

Cukup jelas

### Pasal 19

#### Ayat (1)

Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama.

#### Ayat (2)

Perhimpunan penghuni berdasarkan Undang-undang ini berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan.

#### Ayat (3)

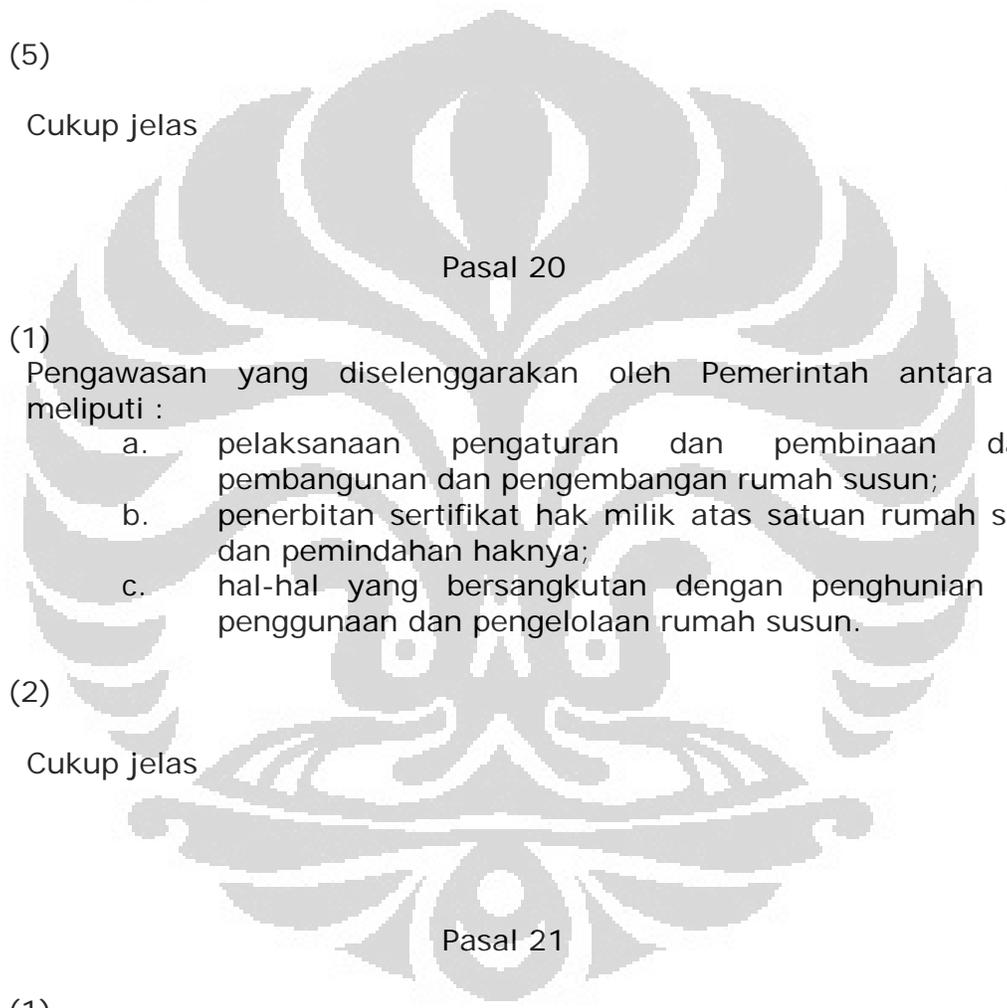
Perhimpunan penghuni dibentuk terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun. Kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Ayat (4)

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Untuk pelaksanaannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri, atau menunjuk badan pengelola yang profesional sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Badan pengelola bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni.

Ayat (5)

Cukup jelas



Pasal 20

Ayat (1)

Pengawasan yang diselenggarakan oleh Pemerintah antara lain meliputi :

- a. pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun;
- b. penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dan pemindahan haknya;
- c. hal-hal yang bersangkutan dengan penghunian atau penggunaan dan pengelolaan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.

Ayat (2)

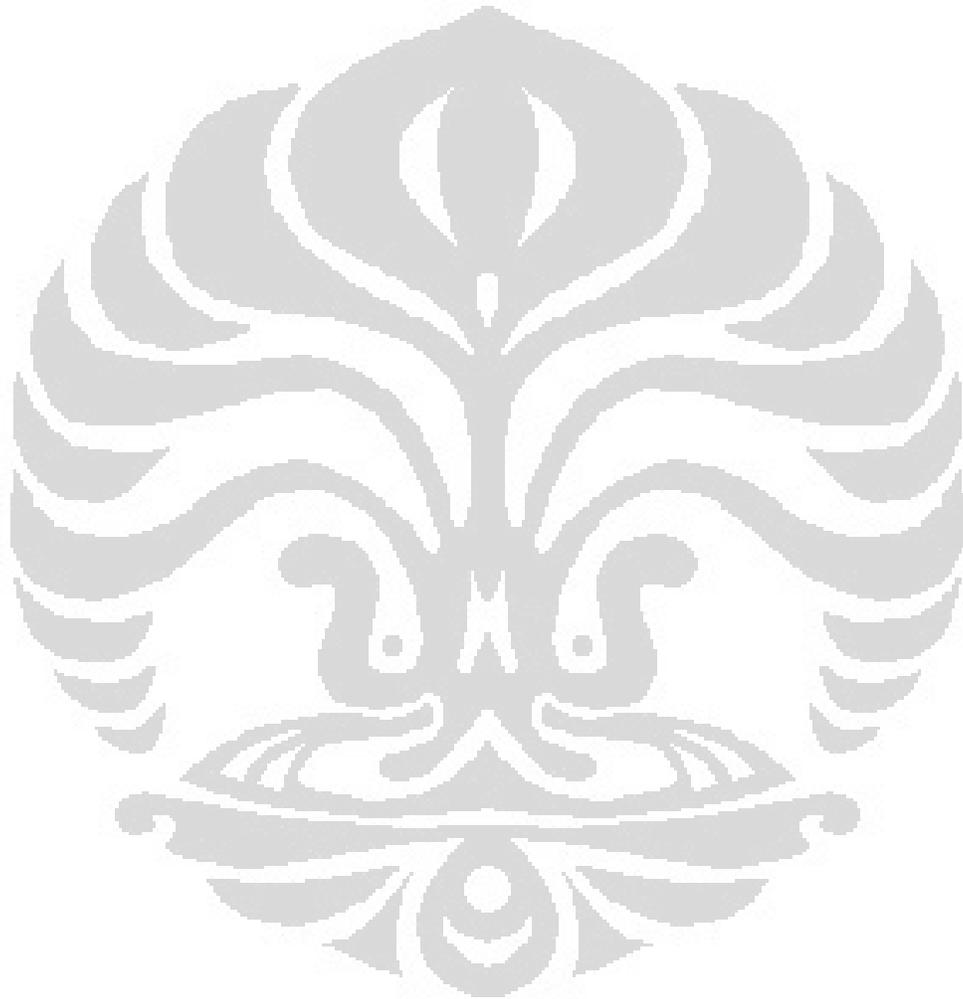
Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas



KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR : 11/KPTS/1994  
TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH  
SUSUN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Menimbang :

- a. bahwa jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli;
- b. bahwa untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun perlu pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun;
- c. bahwa penerapan pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun perlu pengawasan dan pengendalian;
- d. bahwa pedoman perikatan jual beli tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Mengingat:

1. Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
2. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

4. Keputusan Presiden RI Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Memperhatikan :

Berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

### MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

- Kesatu : Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Keputusan ini.
- Kedua : Setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini.
- Ketiga : Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.
- Keempat : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A

PADA TANGGAL : 17 NOPEMBER 1994

---

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Ketua Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
2. Yth. Gubernur Bank Indonesia.
3. Yth. Para Gubernur KDH Tk. I se Indonesia.
4. Yth. Para Bupati/Walikota madya KDH Tk. II se Indonesia.
5. Yth. Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
6. Yth. Direktur Utama PT. Bank Papan Sejahtera.
7. Yth. Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia.
8. Yth. Ketua Ikatan Notaris Indonesia.
9. Yth. Ketua Lembaga Konsumen Indonesia.
10. Yth. Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia.
11. A r s i p.

LAMPIRAN KEPUTUSAN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR : 11 / KPTS / 1994

TANGGAL : 17 NOPEMBER 1994.

---

PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

## I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa telah berkembang kebiasaan pemasaran properti khususnya rumah susun, sebelum rumah-rumah yang

dipasarkan tersebut selesai di bangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.

2. Hal tersebut di atas ditempuh berdasarkan atas pertimbangan ekonomi yaitu:
  - a. bagi perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar;
  - b. bagi pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian di muka.
3. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen tersebut di atas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (preliminary purchase), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.
4. Keadaan itu ditempuh oleh para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan para calon pembeli karena adanya ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No.16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang menetapkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Sedang untuk pelaksanaan 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 oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan.
5. Bahwa ada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang mempromosikan rumah susun

dengan penawaran perdana melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan seperti, izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta tanahnya pun belum ada.

6. Bahwa untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun.

## II. LANDASAN HUKUM PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN.

Peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang berlaku di Indonesia yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan perundang-undang tersebut di atas merupakan landasan hukum yang memungkinkan diperolehnya hak milik atas satuan rumah susun, yang secara garis besarnya memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Setiap hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan;
2. Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh pihak yang berwenang;
3. Pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan peruntukan tanahnya dan harus memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Setiap satuan rumah susun baru dapat dihuni apabila perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman telah memperoleh izin layak huni dan/atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat;
5. Sebelum penandatanganan akta jual beli hak milik atas satuan rumah susun oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen/pembeli, dengan persetujuan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan utang kepada bank yang memberi kredit;

6. Perhimpunan penghuni berstatus badan hukum yang mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan para pemilik satuan rumah susun;
7. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dan untuk DKI Jakarta oleh Gubernur DKI Jakarta;
8. Pemindahan hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Setiap pemilik satuan rumah susun mendapat sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terdiri dari : a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah; b. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang bersangkutan; c. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;

Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan.

### III. ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN.

Inti perikatan jual beli :

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
  - a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
  - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
  - c. luas satuan rumah susun;

- d. harga jual satuan rumah susun;
  - e. ketentuan pembayaran uang muka;
  - f. spesifikasi bangunan;
  - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
  - h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
  4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman harus menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.
  5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :

- 5.1. obyek yang akan diperjual belikan; Obyek yang akan diperjual belikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proportional dari satuan rumah susun yang bersangkutan. Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperiukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan.
- 5.2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.
- 5.3. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- 1) sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain :
- a. salinan surat persetujuan izin prinsip;

- b. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c. bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- d. salinan surat izin mendirikan bangunan;
- e. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

- 2) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :
  - a. sertifikat hak atas tanah;
  - b. rencana tapak;
  - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
  - d. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
  - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
  - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- 3) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- 4) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan :
  - (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;

- (b)kerusakan–kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- 5) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
  - 6) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
  - 7) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
  - 8) jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi force majeure (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik–baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
  - 9) menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama–sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
  - 10) menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan pembatalan ini

tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

#### 5.4. Kewajiban Pemesan

- 1) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
- 2) Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (management fee) dan biaya utilitas (utility charge) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;
- 3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :
  - (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
  - (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
  - (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- 4) Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :

- (a) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.
  - (b) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
- 5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

#### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN.**

Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrage yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**

**Ir. Akbar Tandjung**