



**SKRIPSI**

**PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP  
PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR  
SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDRO**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084  
K/PDT/2009)**

***SALE AND PURCHASE AGREEMENT FOR FLATS UNIT AGAINST THE  
PARTY WHO DID THE DEFAULT BETWEEN PT. JAYA NUR SUKSES  
AND JANNIX J. CONDRO***

***(A Study Of Supreme Court Rulling Of The Republic Of Indonesia Number  
1084 K/PDT/2009)***

**RAKA OKTOFAN PRASISKO  
NIM. 120710101392**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**SKRIPSI**

**PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP  
PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR  
SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDR**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084  
K/PDT/2009)**

***SALE AND PURCHASE AGREEMENT FOR FLATS UNIT AGAINST THE  
PARTY WHO DID THE DEFAULT BETWEEN PT. JAYA NUR SUKSES  
AND JANNIX J. CONDR***

***(A Study Of Supreme Court Rulling Of The Republic Of Indonesia Number  
1084 K/PDT/2009)***

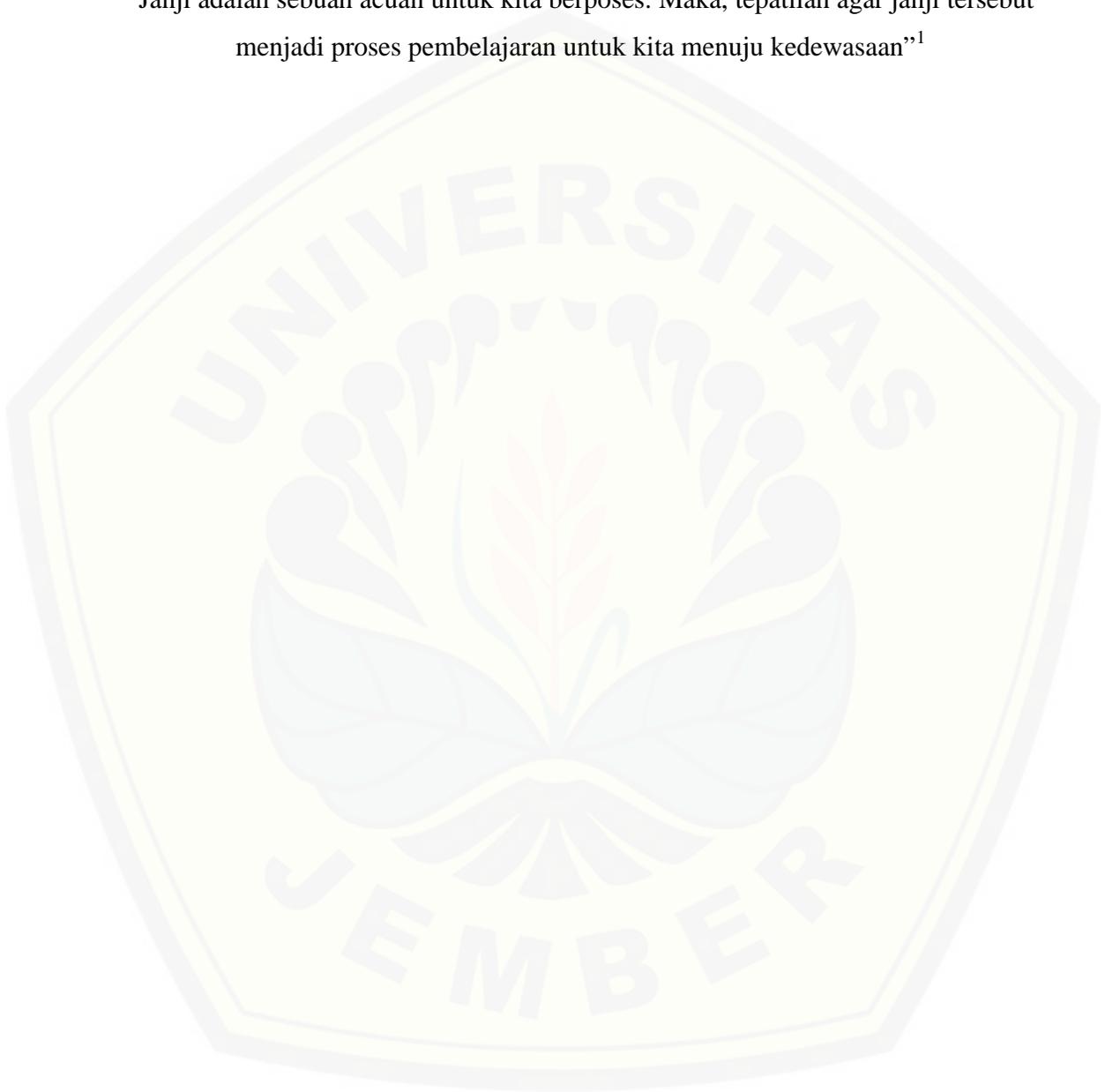
**RAKA OKTOFAN PRASISKO  
NIM. 120710101392**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**MOTTO**

“Janji adalah sebuah acuan untuk kita berposes. Maka, tepatilah agar janji tersebut menjadi proses pembelajaran untuk kita menuju kedewasaan”<sup>1</sup>



## PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan segenap perjuangan menggapai ilmu ini kepada :

1. Kedua Orang Tua yang saya cintai, saya hormati dan saya banggakan Bapak Prasetyo Dwi Jantono dan Ibu Siswa Astuti yang telah membesarkan saya dengan curahan kasih sayang yang tak ternilai harganya dan yang telah memanjatkan do'a dalam setiap sujudnya memohonkan kemudahan serta selalu memberikan semangat untuk selalu bekerja keras guna menggapai cita-cita.
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan.
3. Bapak dan Ibu Guru sejak tingkat Taman Kanak-Kanak hingga tingkat Sekolah Menengah Atas, serta Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di tingkat Sarjana Strata I, terima kasih atas bimbingan, pendidikan, dan tuntunannya

**PERSYARATAN GELAR**

**PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP  
PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR  
SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDRO**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084  
K/PDT/2009)**

***SALE AND PURCHASE AGREEMENT FOR FLATS UNIT AGAINST THE  
PARTY WHO DID THE DEFAULT BETWEEN PT. JAYA NUR SUKSES  
AND JANNIX J. CONDRO***

***(A Study Of Supreme Court Rulling Of The Republic Of Indonesia Number  
1084 K/PDT/2009)***

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi  
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**RAKA OKTOFAN PRASISKO  
NIM. 120710101392**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**PERSETUJUAN**  
**SKRIPSI TELAH DISETUJUI**  
**Tanggal 6 Desember 2017**

**Oleh :**  
**Dosen Pembimbing Utama,**

**I Wayan Yasa S.H., M.H.**  
**NIP:196010061989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Emi Zulaika S.H., M.H.**  
**NIP.197703022000122001**

**PENGESAHAN**

**PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP  
PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR  
SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDRO**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084  
K/PDT/2009)**

Oleh:

**Raka Oktofan Prasisko**  
**120710101392**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**  
**NIP. 196010061989021001**

**Emi Zulaika S.H., M.H.**  
**NIP.197703022000122001**

**Mengesahkan:**  
**Kementerian Riset Teknologi Dan Pendidikan Tinggi**  
**Universitas Jember**  
**Fakultas Hukum**  
**Dekan**

**Dr. Nurul Ghufon, S.H., M.H.**  
**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 6

Bulan : Desember

Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Ikarini Dani Widiyanti. S.H., M.H**

**NIP. 197306271997022001**

**Pratiwi Puspitho Andini. S.H., M.H**

**NIP. 198210192006042001**

**Anggota Penguji :**

**I Wayan Yasa, S.H.,M.H**

**NIP. 196010061989021001**

.....

**Emi Zulaika S.H., M.H.**

**NIP. 197703022000122001**

.....

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Raka Oktofan Prasisko  
NIM : 120710101392  
Fakultas : Hukum  
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Perdata Humas

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa Skripsi dengan judul **PERJANJIAN “JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDR0 (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084 K/PDT/2009)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 6 Desember 2017

Yang menyatakan,

Raka Oktofan Prasisko

NIM.120710101392

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang dengan hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDR0 (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084 K/Pdt/2009)”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing utama, yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang senantiasa membimbing sejak awal sampai skripsi ini terselesaikan dengan baik;
3. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H, selaku Ketua Penguji Skripsi;
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji Skripsi;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti., S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II, dan Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Samuel, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan motivasi belajar selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis;
9. Seluruh karyawan dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Ayahanda Prasetyo dan Ibunda Siswa Astuti, terima kasih atas cinta dan dukungan berupa moril maupun materil, terima kasih atas segala yang telah dilakukan demi penulis serta atas setiap cinta yang terpancar serta doa restu yang mengiringi setiap langkah penulis sehingga penulis sampai ke titik ini;
11. Frangga Prasisko Pestorat dan Yongky Gigih Prasisko, selaku kakak kandung, terima kasih atas segala ilmu yang telah diberikan serta perhatian dan kasih sayangnya.
12. Keluarga Besar UKMF Bahana Justitia Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih telah memberikan kesempatan untuk berproses dan telah mengenalkan asam manisnya roda kehidupan, terimakasih pula atas rasa kekeluargaan yang begitu besar meski tanpa ikatan darah;
13. Keluarga Kopicoret Villa Tegal Besar, terima kasih telah memberikan sebuah wadah untuk berteman sekaligus bertukar pikiran maupun pendapat;
14. Laila, Mega, Vikry, terima kasih telah membantu dalam penulisan skripsi ini dan rasa persahabatan yang tidak mungkin terlupakan.
15. Gita Savitri Devi, terima kasih telah menginspirasi penulis dalam bentuk tulisan (blog) maupun video untuk melakukan suatu hal kegiatan yang positif dan kreatif.

Jember, 6 Desember 2017

Penulis

## RINGKASAN

Seorang kreditur (PT Jaya Nur Sukses) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) untuk melaksanakan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994, yang dibuat di hadapan Pejabat/Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta. Bahwa karena akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 tersebut adalah dibuat berdasarkan kata sepakat antara Jannix J. Condro dengan PT. Jaya Nur Sukses, yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan merupakan akta yang otentik. Permasalahan dalam skripsi ini adalah *pertama*, Bagaimana Bentuk dan Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun antara PT. Jaya Nur Sukses dengan Jannix J. Condro?, *kedua*, Apa Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Jika Terjadi Wanprestasi?, *ketiga*, Apa Ratio Decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2099 Telah Sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang Berlaku?.

Tujuan dari penulisan skripsi ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu : tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini yaitu: *pertama*, memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. *Kedua*, sebagai sarana untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh secara teoritis dari perkuliahan yang selanjutnya akan dikembangkan sesuai dengan realita yang ada dimasyarakat. *Ketiga*, memberikan kontribusi dan sumbangan pikiran yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater. Sedangkan tujuan khususnya yaitu : *pertama*, mengetahui bentuk dan pelaksanaan perjanjian jual beli satuan Rumah Susun. *Kedua*, mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pembeli Rumah Susun. *Ketiga*, mengetahui ratio decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2099 telah sesuai dengan hukum acara perdata.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-

kaidah maupun norma-norma dalam hukum positif yang berlaku dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan Hukum yang digunakan dalam skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum. Analisa bahan hukum dalam skripsi ini adalah metode deduktif. Metode deduktif dapat diartikan sebagai proses penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Kesimpulan dalam penulisan skripsi ini, *pertama*, Bentuk dan Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun antara PT. Jaya Nur Sukses dengan Jannix J. Condro, setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama, menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut. *Kedua*, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Jika Terjadi Wanprestasi, perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun komersial yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah susun komersial yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan, maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. *Ketiga*, Sesuai Tidaknya Ratio Decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2099 dengan Hukum Acara Perdata, Hakim dalam memutus perkara perdata selain harus memperhatikan aspek-aspek yuridis juga harus memperhatikan aspek non yuridis sebagai bahan pertimbangan hakim dalam pembuatan suatu keputusan khususnya yang berhubungan dengan pertanggungjawaban perdata.

Saran, Sebaiknya dalam pembuatan Perjanjian para pihak harus teliti dalam melihat substansi dari suatu perjanjian, sebab Indonesia menganut sistem kebebasan berkontrak maka bebas para pihak dalam pembuatan suatu perjanjian dan kekuatan perjanjian adalah perjanjian itu mengatur suatu hal-hal pokok saja maka mengikatnya pun hanya terhadap hal-hal yang pokok tersebut atau jika suatu perjanjian hanya berlaku dalam jangka tertentu maka mengikatnya pun hanya jangka waktu tersebut.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan .....	i
Halaman Sampul Dalam.....	i
Halaman Motto.....	ii
Halaman Persembahan .....	iii
Halaman Persyaratan Gelar.....	iv
Halaman Persetujuan.....	v
Halaman Pengesahan .....	vi
Halaman Penetapan Ujian Skripsi.....	vii
Halaman Pernyataan.....	viii
Halaman Ucapan Terima Kasih.....	ix
Halaman Ringkasan .....	xi
Halaman Daftar Isi.....	xiii
Haaman Daftar Lampiran .....	xv
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Rumusan Masalah.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>3</b>
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
<b>1.4. Metode Penelitian.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4.1 Tipe Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4.2 Pendekatan Masalah .....</b>	<b>5</b>
1.4.2.1 Pendekatan Undang-undang ( <i>Statue Approach</i> ) .....	5
1.4.2.2 Pendekatan Konseptual ( <i>Conceptual Approach</i> ) .....	6
<b>1.4.3 Bahan Hukum.....</b>	<b>6</b>
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	7
<b>1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....</b>	<b>7</b>

<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Jual Beli.....</b>	<b>9</b>
2.1.1 Pengertian Jual Beli .....	9
2.1.2 Syarat-syarat Sahnya Jual Beli.....	12
2.1.3 Hak dan Kewajiban Penjual.....	17
2.1.4 Hak dan Kewajiban Pembeli.....	19
<b>2.2 Wanprestasi .....</b>	<b>20</b>
2.2.1 Pengertian Wanprestasi.....	20
2.2.2 Macam-Macam Prestasi dan Wanprestasi .....	22
2.2.3 Sebab Terjadinya Wanprestasi .....	24
<b>2.3 Rumah Susun.....</b>	<b>26</b>
2.3.1 Pengertian Rumah Susun .....	26
2.3.2 Syarat-syarat Kepemilikan Rumah Susun.....	29
<b>BAB III : PEMBAHAAN.....</b>	<b>31</b>
<b>3.1 Bentuk dan Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah         Susun antara PT. Jaya Nur Sukses dengan Jannix J. Condro .....</b>	<b>31</b>
<b>3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Jika         Terjadi Wanprestasi .....</b>	<b>35</b>
<b>3.3 Kesesuaian Ratio Decidendi Mahkamah Agung No. 1084         K/PDT/2099 dengan Hukum Acara Perdata .....</b>	<b>41</b>
3.3.1 Asas Putusan Hakim.....	41
3.3.2 Ratio Decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2009.....	47
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>52</b>
<b>4.1 Kesimpulan .....</b>	<b>53</b>
<b>4.2 Saran .....</b>	<b>54</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

- 1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1084 K/PDT/2009**



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan permukiman 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. Untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan perumahan dan permukiman yang dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan atau untuk memenuhi tuntutan atau pemenuhan pola hidup modern berupa bangunan pasar modern dan permukiman modern, pemerintah selalu dihadapkan pada permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan terutama didaerah perkotaan yang berpenduduk padat.

Upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang jumlahnya terbatas tersebut, terutama bagi pembangunan perumahan dan permukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama didaerah daerah yang berpenduduk padat, maka perlu adanya pengaturan, penataan, dan penggunaan atas tanah, sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak. Apalagi jika dihubungkan dengan hak asasi, maka tempat tinggal (perumahan dan permukiman) merupakan hak bagi setiap Warga Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Kebutuhan dasar tersebut wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan, dan dimajukan oleh Pemerintah.<sup>1</sup>

Menyadari kenyataan tersebut, perlu kiranya dikembangkan suatu konsep Pembangunan Perumahan yang dapat dihuni secara bersama-sama dalam suatu

---

<sup>1</sup> Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press, 2010), hlm 12

bangunan bertingkat, yang dibagi-bagi atas bagian-bagian secara terpisah, baik vertikal atau horizontal untuk masing-masing penghuni.

Menurut Arie Sukanti Hutagalung “Dengan demikian dikota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan permukiman yang terutama sepenuhnya pada pembangunan Rumah Susun”.<sup>2</sup> Pembangunan Rumah Susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman 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-daerah kumuh.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dimaksud dengan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, 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. Jadi Rumah Susun secara yuridis merupakan bangunan gedung bertingkat, yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dengan Hak Bersama, dimana penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Dengan demikian berarti tidak semua bangunan gedung bertingkat dapat disebut dengan Rumah Susun menurut pengertian Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi setiap Rumah Susun adalah selalu bangunan gedung bertingkat.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, 1989), hlm 60.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 61

PT. Jaya Nur Sukses telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) untuk melaksanakan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994, yang dibuat di hadapan Pejabat/Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta. Bahwa karena akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 tersebut adalah dibuat berdasarkan kata sepakat antara Jannix J. Condro dengan PT. Jaya Nur Sukses, yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan merupakan akta yang otentik.

Berdasarkan uraian diatas, penulis melihat adanya hal yang perlu diperhatikan dari sisi kekuatan mengikat akta jual beli, sehingga tertarik untuk memahami lebih lanjut mengenai: **“PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ANTARA PT. JAYA NUR SUKSES DENGAN JANNIX J. CONDRU (KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 1084 K/PDT/2009)”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Bentuk dan Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun antara PT. Jaya Nur Sukses dengan Jannix J. Condro?
2. Apa Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Jika Terjadi Wanprestasi?
3. Apa Ratio Decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2099 Telah Sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang Berlaku?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Penelitian skripsi ini memiliki dua tujuan, yaitu:

### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk dan pelaksanaan perjanjian jual beli satuan Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang terkena wanprestasi.
3. Untuk mengetahui ratio decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2099 telah sesuai dengan hukum acara perdata.

### **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah, metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan cara utama untuk mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk

menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>4</sup>

Penggunaan metode didalam melakukan suatu penulisan karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Berikut metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan proposal ini.

#### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

#### **1.4.2 Pendekatan Masalah**

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yang meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu:

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 35

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm.194

#### **1.4.2.1 Pendekatan Undang-undang (*Statue Approach*)**

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>6</sup>

#### **1.4.2.2 Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan konseptual yaitu suatu metode pendekatan melalui Pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>7</sup> Melalui pendekatan tersebut akan dianalisa tentang suatu permasalahan hukum yang muncul dari perlindungan hukum bagi mitra usaha dalam kepailitan perusahaan dan akan memecahkan permasalahan tersebut.

### **1.4.3 Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan proposal ini adalah:

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 93

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 138

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (*Burgerlijk Wetboek*)
2. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. (LN 1985/75; TLN NO. 3318)
3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum.<sup>8</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah bukti-bukti literatur, tulisan-tulisan hukum, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Dalam penulisan skripsi ini, bahan non hukum yang digunakan antara lain berupa buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari sumber non hukum lain.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan hukum tidak harus menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi peneliti mengenai isu hukum yang diketengahkan. Di samping itu apabila dalam penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitiannya sebagai penelitian hukum.<sup>9</sup>

#### **1.4.4 Analisa Bahan Hukum**

Saat melakukan suatu analisis bahan hukum merupakan suatu metode atau cara untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti dalam penulisan karya ilmiah ini. Adapun penulisan dalam melakukan analisis terhadap permasalahan ini adalah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif yaitu berpangkal pada

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm.196

<sup>9</sup> *Ibid*. hlm 109

prinsip dasar. Kemudian peneliti tersebut menghadirkan obyek yang hendak diteliti.<sup>10</sup> Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses ini dilakukan dengan cara:<sup>11</sup>

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah yang telah dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki diatas sesuai dengan karakter yang dimiliki oleh ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan.<sup>12</sup> Berdasarkan hal-hal tersebut maka akan dapat dicapai suatu tujuan untuk menjawab atas suatu permasalahan yang diteliti oleh penulis dalam karya ilmiah ini sehingga nantinya menghasilkan kesimpulan berdasarkan analisis yang dapat dipertanggung jawabkan dalam karya ilmiah ini.

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 41

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 171

<sup>12</sup> *Ibid*. hlm.213

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Jual Beli

##### 2.1.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Menurut pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu: <sup>13</sup>

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

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. dalam membuat perjanjian, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian sama dan sederajat.<sup>14</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur mengenai pengertian jual beli yaitu suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang

---

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986, hlm. 181.

<sup>14</sup> R. Subekti. S.H., *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 282

lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda “*koop en verkoop*” yang menjuga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa inggris jual-beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti penjualan (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa jerman dipakainya perkataan “*Kauf*” yang berarti pembelian.<sup>15</sup>

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “*jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*”.<sup>16</sup>

Kemudian didalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur juga tentang saat terjadinya jual beli, yaitu:

*“Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan*

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 1

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 2

*harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.*<sup>17</sup>

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual. Menurut Wiryono Prodjodikoro, jual beli suatu barang adalah “*Suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan maksud memindahkan hak milik atas barang tersebut dan dengan syarat pembayaran harga tertentu berupa uang pembeli kepada penjual*”.<sup>18</sup>

Menurut Salim H.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>19</sup> Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 305.

<sup>18</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Rancangan Undang-undang Tentang Peraturan Hukum Perjanjian*, Bab II Pasal 16

<sup>19</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49.

### 2.1.2 Syarat-syarat Sahnya Jual Beli

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:<sup>20</sup>

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 33.

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Menurut pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas / tidak sempurna apabila didasarkan:

- a. Kekhilafan
- b. Paksaan
- c. Penipuan'

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

## 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang dibawah pengampuan
- c. Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.
- d. Semua orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian.<sup>21</sup> Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

- a. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- b. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- c. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

4. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas.<sup>22</sup> Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 69.

<sup>22</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Alumni*, Bandung, 1982, hal. 20.

Dua syarat yang pertama untuk sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan dan kecakapan, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika salah satu syarat sahnya dari suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi, perjanjian itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

a. Syarat Subjektif

Mengenai subyek yang disyaratkan, antara pihak yang mengikat diri dan syarat tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian disebut syarat subyektif. Dalam syarat subyektif, jika syarat itu tidak dipenuhi perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat menerima pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas yaitu orangtua atau walinya ataupun dirinya sendiri apabila kelak sudah menjadi cakap dan /atau pihak yang memberikan izin atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Disini perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas tuntutan pihak yang berhak meminta pembatalan. Dengan demikian, kelanjutan perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya. Gugatan pembatalan itu dapat dilakukan selama lima tahun.

Untuk menghilangkan ancaman pembatalan, oleh undang-undang kemudian diberi jalan keluarnya, suatu perjanjian dapat dilakukan dengan penguatan oleh orangtua, wali atau mengampu tersebut. Penguatan yang demikian itu, dapat terjadi secara tegas, atau dapat terjadi secara diam-diam. Atau apabila orang yang dalam suatu perjanjian telah memberikan sepakatnya secara tidak bebas, dapat pula

menguatkan perjanjian yang dibuatnya, baik secara tegas maupun secara diam-diam. Oleh karena itu, dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subyektif, undang-undang menyerahkan kepada para pihak, untuk melakukan pembatalan perjanjian atau tidak. Perjanjian yang demikian itu, tidak batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan.

b. Syarat Objektif

Syarat Obyektif adalah mengenai obyek yang diperjanjikan, yaitu tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian adalah syarat obyektif, perjanjian tersebut batal demi hukum, karenanya tujuan para pihak untuk membuat suatu perjanjian menjadi batal. Karena obyek yang diperjanjikan batal, perjanjiannya otomatis batal demi hukum. Dengan demikian, tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.

Jika para pihak yang membuat perjanjian adalah orang, orang yang dianggap sebagai subyek hukum yang dapat melakukan hubungan hukum dengan pihak lain, adalah orang-orang yang tidak termasuk didalam ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang berada dibawah pengampunan
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang
4. Orang yang dilarang undang-undang membuat perjanjian

Menurut ketentuan tersebut, mereka yang termasuk dalam kriteria diatas tidak dapat membuat suatu perjanjian.

### 2.1.3 Hak dan Kewajiban Penjual

Hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual beli melalui jasa perantara ini adalah materi pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang ia jual. Dalam kitab undang-undang hukum perdata hak dan kewajiban penjual dalam transaksi jual beli adalah sebagai berikut:

1. Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya (pasal 1473).
2. Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya (pasal 1474).
3. Menyerahkan barang di tempat penjualan/sesuai dengan perjanjian (1477).
4. Si penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijual seutuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian, dengan perubahan-perubahan seperti yang berikut (pasal 1483).
5. Dalam hal benda tak bergerak diwajibkan menyerahkan jumlah sesuai dengan persetujuan antara penjual dan pembeli (pasal 1484)
6. Penjual berkewajiban untuk menjamin bahwa barang tersebut aman dan tentram serta cacat barang yang tersembunyi, dan memberikan alasan jika terjadi pembatalan. (pasal 1491)
7. Walaupun tidak ada kesepakatan/janji, namun demi hukum si penjual berkewajiban untuk menjaga barangnya sampai penyerahan kepada pembeli dan penjual dilarang menjual barang itu kepada pihak ketiga. (pasal 1492)
8. Penjual membuat perjanjian untuk tidak menanggung barangnya, namun semua tanggungjawab tentang akibat yang terjadi terhadap barang tersebut dan perjanjian tersebut batal. (pasal 1494).
9. Jika pada saat penyerahan barang ternyata barang rusak maka penjual berkewajiban untuk mengembalikan uang pembeli secara utuh. (pasal 1497)

10. Jika pada penyerahan barang kepada pihak lain terjadi kenaikan harga, maka penjual wajib memberikan kelebihan harga tersebut kepada si pembeli. (pasal 1498)
11. Si penjual wajib mengembalikan kepada pembeli segala hal yang telah dikeluarkan untuk perbaikan/pembetulan terhadap barangnya. (pasal 1499)
12. Apabila pembelian tidak dibatalkan dan sebagian barang telah dijual kepada pihak lain, maka penjual berkewajiban untuk menyerahkan ganti rugi sebagian barang yang diserahkan. (pasal 1500)
13. Si penjual diwajibkan menanggung barang yang cacat tersembunyi sehingga mengurangi pemakaian barang tersebut. (pasal 1504)
14. Si penjual diwajibkan menanggung barang yang cacat tersembunyi meski tidak diketahui oleh penjual kecuali telah diperjanjikan. (pasal 1506)
15. Jika penjual mengetahui cacat-cacat barangnya maka diwajibkan mengembalikan harga pembelian dan mengganti biaya yang telah dikeluarkan bahkan bunga dan kerugian, apabila penjual tidak mengetahui maka hanya mengembalikan harga pembelian dan mengganti biaya yang dikeluarkan. (pasal 1508 dan pasal 1509)

Kemudian dalam pasal 1491 KUHPerdara menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tidak ada cacat yang tersembunyi pada barang tersebut. Dalam suatu perjanjian jual beli apabila pihak pembeli menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka pihak pembeli harus dapat membuktikan tentang adanya cacat tersebut kepada penjual, dengan alasan karena hak pihak pembeli adalah untuk mendapatkan barang tanpa cacat. Memang dalam kenyataannya, pihak pembelilah yang diberi beban untuk membuktikan. Mengenai apa saja yang harus dibuktikan apabila barang tersebut ternyata mengandung cacat tersembunyi, sekali lagi bila mengacu pada Pasal 1504 KUHPerdara, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah cacat yang dimaksud sudah ada sebelum ditutupnya perjanjian, dan kedua belah pihak tidak mengetahui adanya cacat yang terkandung

pada barang tersebut. Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuannya atau mengurangi pemakaiannya, maka sudah sepatutnya pembeli memberikan tuntutan kepada pihak penjual untuk menanggung atas keadaan barang yang dijualnya. Walaupun pihak penjual tidak bersalah, namun ia tetap diwajibkan untuk menanggung kerugian yang diderita oleh pihak pembeli.

#### **2.1.4 Hak dan Kewajiban Pembeli**

Tentu saja hak dan kewajiban bukan dimiliki oleh penjual saja, pembeli pun juga memiliki hak dan kewajiban tertentu. Hak dan kewajiban tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Kewajiban utama si pembeli ialah membayar pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian (pasal 1513).
2. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (pasal 1514).
3. Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan (pasal 1515)
4. Pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian jika penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian penjual. (Pasal 1480)
5. Jika ada alasan untuk menaikkan harga maka berhak memilih untuk membatalkan pembelian atau membayar harga yang telah dinaikkan. (pasal 1487 dan pasal 1488)
6. Jika sudah diperjanjikan dalam hal penanggungan ataupun tidak, jika barang telah dibeli diserahkan kepada pihak lain maka pembeli berhak menuntut:
  - a. Pengembalian uang harga pembelian
  - b. Pengembalian dari hasil-hasil yang menjadi kewajibannya.
  - c. Biaya gugatan yang dikeluarkan oleh pembeli

- d. Penggantian biaya, kerugian, bunga serta biaya perkara yang telah dibayar pembeli. (pasal 1496)
7. Pembeli berhak menerima ganti rugi atas sebagian barang yang dijual oleh penjual ketika pembelian tidak dibatalkan dan diserahkan sesuai dengan harga taksiran. (pasal 1501)
8. Pembeli berhak untuk menuntut pembatalan pembelian jika benda yang dibeli dibebani dengan beban-beban lain dan tidak diberitahukan kepada pembeli kecuali jika pembeli menerima suatu ganti rugi. (pasal 1502)<sup>23</sup>
9. Pada hal terdapat cacat yang tersembunyi pembeli berhak untuk mengembalikan harga pembelian dan meminta ganti biaya yang dikeluarkan pembeli dalam rangka pembelian dan penyerahan. (pasal 1509).

Menurut Pasal 1515 KUHPerdara, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.

## **2.2 Wanprestasi**

### **2.2.1 Pengertian Wanprestasi**

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan prikatan diantara pihak-pihak yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagai mana yang diatur di dalam pasal 1338 KUH Perdata. Di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang

---

<sup>23</sup> <http://www.perpuskampus.com/2016/10/defenisi-syarat-hak-dan-kewajiban.html>, diakses pada tanggal 18 maret.

berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi.

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>24</sup> Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu "*wanprestasi*". Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah "*wanprestasi*" dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi."<sup>25</sup>

R. Subekti mengemukakan bahwa "*wanprestasi*" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>26</sup>

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

---

<sup>24</sup> Abdul R Saliman, 2004, Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Kencana, Jakarta, hal.15.

<sup>25</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hal.17

<sup>26</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1970, hal.50

#### 4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>27</sup>

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Uraian tersebut di atas dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

#### 2.2.2 Macam-macam Prestasi dan Wanprestasi

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dari itu wujud prestasi itu berupa:

---

<sup>27</sup> <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, diakses pada tanggal 21 Oktober 2017.

### 1. Memberikan Sesuatu

Dalam pasal 1235 dinyatakan: “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan” Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual (yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan) yang objeknya adalah barang, dimana sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain.<sup>28</sup>

### 2. Berbuat Sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu.<sup>29</sup> Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat, artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.

---

<sup>28</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2008), hal. 5.

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 19

### 3. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi di sini adalah tidak melakukan perbuatan. Di sini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.<sup>30</sup>

Untuk menetapkan apakah seorang debitur itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 keadaan dalam wujud wanprestasi, yaitu:<sup>31</sup>

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.

3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya

Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

#### 2.2.3 Sebab Terjadinya Wanprestasi

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani

---

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> *Ibid*, hal.20

kewajiban (debitur) tersebut. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain yaitu:

### **1. Karena kesalahan debitur (baik sengaja ataupun lalai)**

Kesalahan di sini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi.<sup>32</sup>

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut.<sup>33</sup> Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah dapat menghindari (dapat berbuat atau bersikap lain) dan dapat menduga (akan timbulnya kerugian).

### **2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*)**

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada

---

<sup>32</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, (Bandung : Alumni, 1999), hal. 90

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 91

waktu membuat perikatan. Vollmar menyatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga lebih dahulu.<sup>34</sup>

Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terhalang seperti yang telah diuraikan diatas. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan bisa menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap.<sup>35</sup>

Unsur –unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap
- b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

## 2.3 Rumah Susun

### 2.3.1 Pengertian Rumah Susun

Dalam UU No.16/1985 Tentang Rumah Susun, 1985, Bab 1 pasal 1 tertulis bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal

---

<sup>34</sup> Abdulkadir Muhammad, Op. cit, hal. 27.

<sup>35</sup> Ibid, hal. 27

yang terbagi dalam satu-satuan masing-masing jelas batasannya, ukuran dan luasnya, dan satuan/unit yang masing-masing dimanfaatkan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Jadi rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.<sup>36</sup>

Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian.<sup>37</sup> Dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Pengertian mengenai rumah susun tersebut dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sama seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dengan demikian tidak ada perubahan mengenai pengertian tentang makna dari rumah susun itu baik yang dijelaskan dalam UURS yang lama maupun yang baru. Dalam Penjelasan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 menegaskan bahwa rumah susun yang dimaksudkan dalam UURS ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Dengan demikian berarti tidak semua bangunan bertingkat itu dapat disebut rumah susun menurut Undang-

---

<sup>36</sup> Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

<sup>37</sup> Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001

Undang Nomor 16 Tahun 1985, tetapi setiap rumah susun adalah selalu bangunan bertingkat.<sup>38</sup>

Jika rumusan rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 dan penjelasannya itu dicermati, diperoleh pemahaman sebagai berikut:<sup>39</sup>

1. Rumah susun merupakan terminologi hukum Indonesia untuk mengekspresikan bangunan gedung bertingkat yang mengandung pemilikan perseorangan dan hak bersama. Dalam pengertian inilah, maka rumah susun merupakan terjemahan dari kata-kata condominium, flat atau apartment
2. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal (Pasal 1 angka 1 UURS). Dalam Penjelasan UURS di atas menyatakan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal.

Ahmad Chairudin dalam Surat Kabar Harian Suara Pembaruan tanggal 13 April 1994, menyatakan bahwa bangunan gedung bertingkat pada sistem ruko (rumah toko) dan rukan (rumah kantor) bagian- bagiannya terbagi dalam bagian- bagian yang distrukturkan dalam arah horizontal saja, tidak dalam arah vertikal. Tetapi karena dalam kata-kata kalimat Pasal 1 angka 1 UURS menyebut: “yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal”,<sup>40</sup> maka yang diartikan bangunan gedung bertingkat yang bagian-bagiannya hanya distrukturkan secara horizontal pun dapat disebut rumah susun, asal memenuhi ketentuan-ketentuan lainnya tentang rumah susun.

Selanjutnya Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menyatakan bahwa sebagai akibat pesatnya kemajuan sektor ekonomi yang ditunjang kemajuan teknologi dalam

---

<sup>38</sup> Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Konominium dan Permasalahannya*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 1998, hal. 7

<sup>39</sup> *Ibid*, hal. 16

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 16

pembangunan perumahan dan pemukiman serta lahirnya bentuk sertifikat baru yang berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka seharusnya bentuk kepemilikan rumah dan toko (*ruko*) atau *town house* dapat menggunakan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai alat untuk kepemilikannya.<sup>41</sup> Hal ini mengingat bahwa bentuk bangunan dan penataan lingkungannya sesuai dengan ketentuan yang ada pada rumah susun yang bangunannya berupa bangunan yang tersusun secara horizontal dan memiliki jenis kepemilikan perseorangan dan pemilikan bersama.

### 2.3.2 Syarat-syarat Kepemilikan Rumah Susun

Pemilikan satuan ruma susun dapat dilakukan oleh perseorangan maupun badan-badan hukum apabila pemilikan dilakukan oleh perseorangan, maka yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama seperti diatur dalam pasal 21, pasal 36, dan pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria. Misalnya dalam hal tanah bersama berstatus hak milik, maka yang dapat memiliki adalah terbatas pada perseorangan warga Indonesia yang tidak memiliki warga kenegaraan ganda. Untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 diantaranya adalah bank-bank yang didirikan oleh negara, badan-badan sosial dan keagamaan, koperasi, dan lain-lainnya.

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah (misalnya untuk tempat tinggal atau tempat usaha), hak bersama atas bagian-bagian bangunan, struktur rumah susun dan perlengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai penggunaannya, seperti instansi tenaga listrik, lampu-lampu, dan lain-lainnya yang digunakan untuk kepentingan bersama.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

Hak milik perseorangan yang digunakan secara terpisah adalah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak milik perseorangan terhadap hak milik orang lain yang tidak selalu dibatasi oleh dinding. Apabila ruangan dibatasi oleh dinding, maka permukaan dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur adalah merupakan batas pemilikannya. Dalam hal sebagian ruangan tidak dibataskan oleh dinding misalkan balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur merupakan batas pemilikannya.<sup>42</sup> Apabila keseluruhan ruangan tidak dibatasi oleh dinding seperti tempat usaha terbuka, tempat parkir yang dimiliki perseorangan secara terpisah dan sebagainya, maka batas pemilikan dapat dilakukan dengan memberi tanda yang jelas dan tidak dapat dihapus.

---

<sup>42</sup> Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm 39

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

1. Bentuk dan Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun antara PT. Jaya Nur Sukses dengan Jannix J. Condro

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undangundang” Pada rumusan tersebut di atas terlihat bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam bidang atau lapangan harta kekayaan. Oleh karena itu hubungan tersebut merupakan hubungan hukum.

Hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, atau sebagai perintah peraturan perundang-undangan. Dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja ataupun tidak, atau karena suatu peristiwa hukum, dan suatu keadaan hukum. Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam kelahiran yang menerbitkan kewajiban alimentasi atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Jika Terjadi Wanprestasi

Hukum Perlindungan Konsumen merupakan dua bidang hukum yang sulit di pisahkan dan ditarik batasannya. Pada intinya hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen dan tidak dapat dipisahkan. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (1) tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan bahwa “*Perlindungan konsumen adalah segala upaya*

*yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”*

3. Kesesuaian Ratio Decidendi Mahkamah Agung No. 1084 K/PDT/2099 dengan Hukum Acara Perdata

Suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu yang diucapkan dimuka persidangan sesuai dengan perundangan yang ada yang menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan suatu perbuatan atau supaya jangan melakukan suatu perbuatan yang harus ditaati. Penyelesaian perkara oleh pengadilan dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

1. *Putusan/vonis*: Suatu putusan diambil untuk memutuskan suatu perkara
2. *Penetapan/beschikking*: Suatu penetapan diambil berhubungan dengan suatu permohonan yaitu dalam rangka yang dinamakan “*yuridiksi voluntair*”

Dalam kasus antara Jannix J. Condro dengan PT. Jaya Nur Sukses telah selesai dan dimenangkan oleh penggugat(Jannix J. Condro), dan menolak semua permohonan kasasi dari pihak tergugat (PT. Jaya Nur Sukses). Hakim dalam memutus kasus ini telah sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku.

#### **4.2 Saran**

Pembuatan perjanjian para pihak sebaiknya harus teliti dalam melihat substansi dari suatu perjanjian dan harus dibuat secara sah di depan hukum. Pembuatan *Perjanjian Jual Beli* juga harus dilaksanakan sedemikian rupa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dipahami secara baik-baik agar tidak menimbulkan hal yang tidak diinginkan seperti halnya wanprestasi. Wanprestasi sendiri seringkali terjadi akibat kesalahan/kelalaian kedua beah pihak itu sendiri. Perlunya pembuatan akta di hadapan pejabat yang berwenang untuk menghindari terjadinya wanprestasi tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan, Alumni*, Bandung.
- Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Andi Hamzah, 1990, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- Bagir Manan, 2009, *Hukum Positif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, 1987, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, 1987, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*", Jakarta.
- Eman Ramelan, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.
- Herlien Budiono, 2004, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi.
- J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 201, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

M. Yahya Harahap, 1985, *Pembahasan Pemasalahan dan Penerapan KUHAP*,  
Pustaka Kartini, Jakarta

Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1998, *Kondominium dan Permasalahannya*,  
Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta.

Purwahid Patrik, 1986, *Asas Itikad Baik dan kepatutan dalam Perjanjian*, Badan  
Penerbit UNDIP, Semarang.

Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik atas  
Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramitha, Jakarta

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

R. Soepomo, 1994, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya  
Paramita, Jakarta

Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*,  
Sinar Grafika, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.

Wirjono Prodjodikoro, Bab II Pasal 16, *Rancangan Undang-undang Tentang  
Peraturan Hukum Perjanjian*,

**B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 1084 K/PDT/2009*

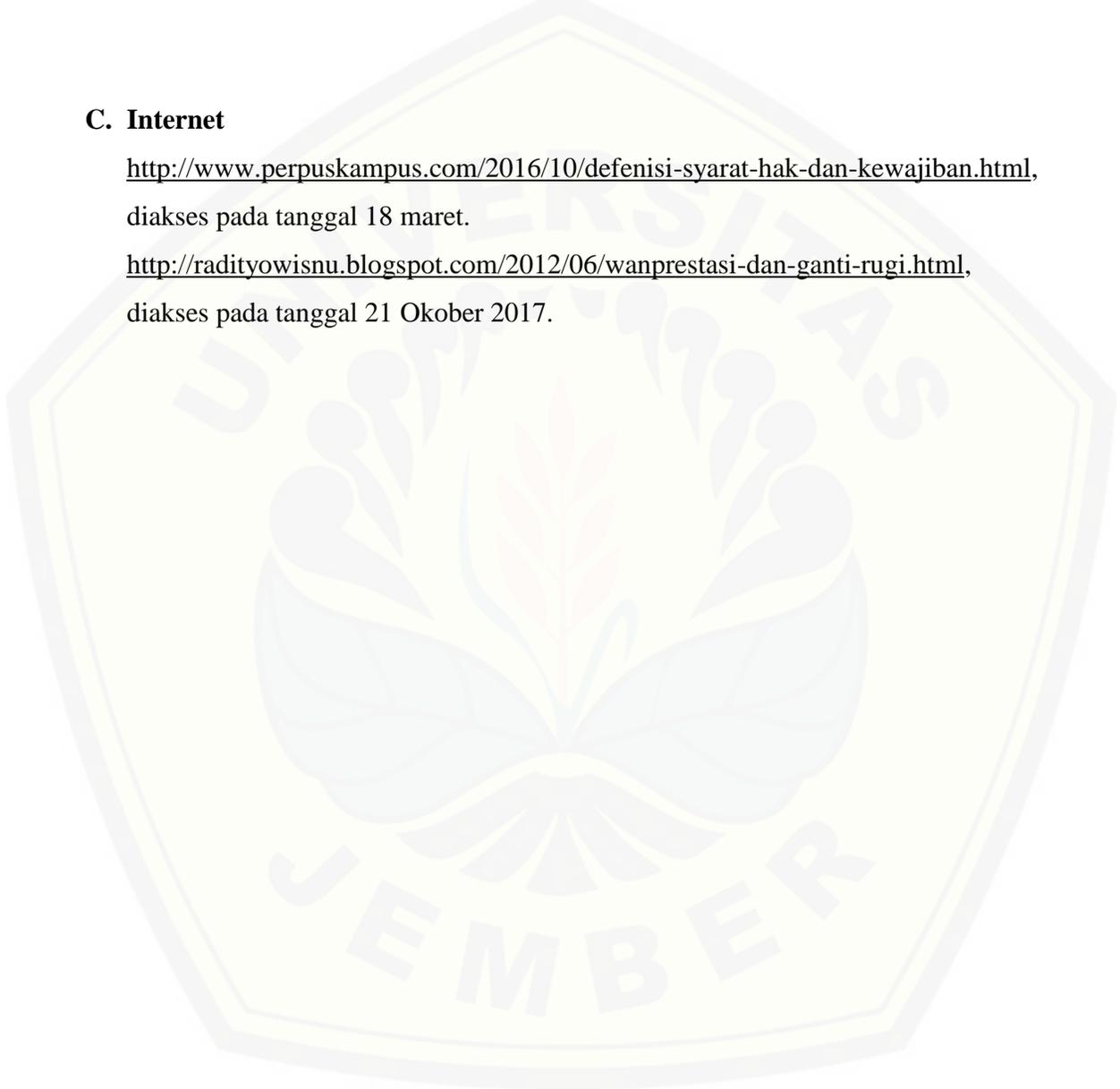
**C. Internet**

<http://www.perpuskampus.com/2016/10/defenisi-syarat-hak-dan-kewajiban.html>,

diakses pada tanggal 18 maret.

<http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>,

diakses pada tanggal 21 Oktober 2017.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

### P U T U S A N

No. 1084 K/Pdt/2009

#### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

#### MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT JAYA NUR SUKSES**, berkedudukan di Jalan Let. Jend. S. Parman Kav. 91, Gateway Building, Jakarta 11420, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Harry S. Marpaung, SH., M.Hum., Advokat, berkantor di Komplek Griya Kemayoran Suite FC. 2, Jalan Industri Raya No. 9-11, Jakarta Pusat 10720,  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n:

**JANNIX J. CONDR**O, bertempat tinggal di Bunas Center The Atrium Office Tower Lt. 10, Jalan Senen Raya No. 135, Jakarta Pusat,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat adalah merupakan Kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat (Debitur) yang dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tertanggal 26 Agustus 1994. (Bukti P-1);
2. Bahwa Penggugat telah membeli secara angsuran atas 1 (satu) unit kondominium, setempat dikenal umum sebagai Chrysant South Tower Lantai 11 No. 15, Kondominium Rajawali dari Tergugat, dan para pihak telah sepakat dengan ditanda-tanganinya akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun tersebut di atas;
3. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur dan telah menyerahkan uang pembelian sebesar US\$ 9.828 (sembilan ribu delapan ratus dua puluh delapan dollar Amerika), tetapi pihak Tergugat telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya, di mana hal ini terlihat

Hal. 1 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan lewatnya batas waktu penyelesaian sebagaimana yang telah diatur pada Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) Pasal 5 (ayat 4 dan ayat 5), tentang batas waktu penyelesaian bangunan dan atas keterlambatan tersebut pihak Tergugat diwajibkan membayar denda 1,5% (satu lima per sepuluh persen) per bulan dari harga jual yang telah diterima oleh pihak Tergugat. (Bukti P-2);

4. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) untuk satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 Pasal 5 (ayat 5) secara tegas diatur bahwa apabila pihak Tergugat jika dalam waktu 6 (enam) bulan yang kedua dimaksud dalam Pasal 5 (ayat 4) pihak Tergugat tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah susun, maka pihak Penggugat dapat memutuskan perjanjian tersebut dan pihak Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan harga jual yang telah diterima, ditambah dengan denda keterlambatan sebesar 1,5% (satu lima per sepuluh persen) per bulan dan harga jual yang telah diterima oleh pihak Tergugat;
5. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APJB) dimaksud, tentang pembangunan rumah susun, maka Penggugat dan maupun kuasa hukumnya telah menyampaikan surat somasi/surat teguran kepada Tergugat agar Tergugat melaksanakan isi Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) satuan rumah susun tertanggal 26 Agustus 1994 tersebut di atas melalui surat tanggal 2 Oktober 1997, dan tanggal 20 Oktober 1997 yaitu melalui kuasa hukum Penggugat dengan surat No. 018/BJJ/Sos/5/2000 tanggal 28 Januari 2000, namun ternyata sampai gugatan ini diajukan, pihak Tergugat belum juga melaksanakan isi akta pengikatan jual beli tersebut, sehingga Tergugat dengan jelas telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak melaksanakan isi akta dimaksud yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat. (Bukti P-3 & P-4);
6. Bahwa akibat dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat dengan tidak melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan untuk jual beli tersebut, maka Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar, baik kerugian secara materiil maupun immateriil;

Adapun kerugian yang dialami Penggugat adalah sebagai berikut:

#### A. Kerugian Materiil:

- Biaya transport Penggugat dalam pengurusan masalah keterlambatan tersebut kepada Tergugat, yaitu sejak ditandatanganinya akta pengikatan jual beli yaitu sebesar 50 x Rp 200.000,-/hari =

Hal. 2 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

- Biaya honorarium pengacara yang telah dikeluarkan Penggugat untuk mengajukan gugatan ini yaitu sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Harga jual yang telah diterima Tergugat dan denda atas keterlambatan ( $1,5\% \times \text{US\$ } 9.828 \times 31 \text{ bulan}$ ) +  $\text{US\$ } 9.828 = \text{US\$ } 14.398,02$  (empat belas ribu tiga ratus sembilan puluh delapan, dua persepuluh dollar Amerika);

### B. Kerugian Immateriil:

Oleh karena perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat telah kehilangan banyak waktu untuk mengurus pembuatan akta pengikatan jual beli serta mengurus perkara ini sehingga telah mengganggu pikiran yang mengakibatkan Penggugat merasa dikecewakan, walau semua ini tidak dapat dinilai dengan materi, namun dapat diperkirakan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); Sehingga total kerugian dari Penggugat seluruhnya (kerugian materiil dan immateriil) adalah sebesar Rp 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dan  $\text{US\$ } 14.398,02$  (empat belas ribu tiga ratus sembilan puluh delapan, dua persepuluh dollar Amerika);

### 7. Mohon Putusan Provisi;

Bahwa karena akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 tersebut adalah dibuat berdasarkan kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat, yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta dan merupakan akta yang otentik, maka dengan ini Penggugat mohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

M e n g a d i l i:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) untuk melaksanakan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994, yang dibuat di hadapan Pejabat/Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta;
2. Menyatakan sah dan berharga secara hukum akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 yang dibuat di hadapan Pejabat/Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta;

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk segera melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 yang dibuat di hadapan Pejabat/Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda atas keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak Tergugat lalai dalam melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan jual beli dimaksud (tanggal 30 September 1997) sampai dengan isi akta perjanjian pengikatan jual beli dimaksud dilaksanakan oleh Tergugat;
8. Mohon Sita Jaminan;  
Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan akta otentik dan meyakinkan serta ada kekhawatiran bagi Penggugat terhadap Tergugat tidak mau/tidak dapat melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka adalah cukup berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap harta milik Tergugat berupa:
  - A. Tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Let. Jend. S. Parman, Kav. 91 Gateway Building;
  - B. Daftar-daftar harta milik Tergugat yang daftarnya menyusul kemudian;Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan akta-akta otentik dan meyakinkan, maka adalah cukup berdasar apabila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (uit voerbaar bij vorrad);  
Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat memutus sebagai berikut:
  - I. Dalam Provisi;  
Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
  - II. Dalam Pokok Perkara;
    1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
    2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994 yang dibuat di hadapan Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta;
    3. Menghukum Tergugat untuk segera melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun,

Hal. 4 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Agustus 1994, yang dibuat di hadapan Notaris Sugiri Kadarisman, Pejabat/Notaris di Jakarta;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, sejak Tergugat lalai (30 September 1997) sampai dengan Tergugat melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun, tanggal 26 Agustus 1994;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat berupa kerugian materiil dan immateriil yaitu:

1. Kerugian Materiil:

- Biaya transport pengurusan:

50 x Rp 200.000,- = Rp 10.000.000,-

- Biaya pengacara = Rp 50.000.000,-

- Harga jual yang telah diterima oleh Tergugat + denda 1,5% per bulan (1,5% x US\$ 9.828 x 31 bulan) + US\$ 9.828  
= US\$ 14.398,02;

2. Kerugian Immateriil: = Rp 500.000.000,-

Total kerugian seluruhnya (kerugian materiil dan immateriil) adalah Rp 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dan US\$ 14.398,02 (empat belas ribu tiga ratus sembilan puluh delapan, dua persepuluh dollar Amerika);

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat yaitu berupa:

- Tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Let. Jend. S. Parman, Kav. 91, Gateway Building;

- Harta-harta lain milik Tergugat yang daftarnya menyusul kemudian;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul; Apabila dalam hal Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, selain dari apa yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya;

1. Pengadilan tidak berwenang (Onbevoegd) mengadili dan memeriksa perkara ini:

Bahwa antara Penggugat selaku developer dan Tergugat selaku konsumen telah dibuat kesepakatan pemberian fasilitas kredit/angsuran kepemilikan 1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(satu) unit satuan rumah susun (sarusun) Chrysant South Tower Lt. 11 No. 15, Kondominium Rajawali Jakarta, sebagaimana yang telah dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun tertanggal 26 Agustus 1994;

Bahwa di dalam akta pengikatan jual beli sarusun tertanggal 26 Agustus 1994 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut dinyatakan dan disepakati oleh para pihak apabila terjadi perselisihan yang timbul sebagai akibat perjanjian tersebut dan/atau pelaksanaannya yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan melalui suatu Badan Arbitrase Nasional Indonesia yakni BANI dan para pihak secara tegas setuju dan mufakat bahwa tidak ada badan peradilan/pengadilan lain, yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perselisihan tersebut selain arbitrase dimaksud, sebagaimana disebutkan di dalam pasal 21 perjanjian pengikatan untuk jual beli satuan rumah susun tanggal 26 Agustus 1994 tersebut;

Bahwa demikian pula dari bunyi pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 1999 tanggal 12 Agustus 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa yaitu "mengatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase";

Bahwa begitu juga telah dinyatakan didalam putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Januari 1983 No. 455 K/Sip/1982, yang mengatakan bahwa adanya kesepakatan (perjanjian) dari para pihak untuk menyerahkan penyelesaian sengketa mereka melalui arbitrase menyebabkan pengadilan tidak berwenang lagi (onbevoegd) memeriksa dan mengadili perkara mereka;

Bahwa selanjutnya apabila dihubungkan pula dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 04 Mei 1988 No. 3178 K/Pdt/1984, maka "eksekusi bahwa pengadilan tidak berwenang dengan adanya klausula arbitrase, adalah bersifat absolut, karena lingkungan peradilan umum secara keseluruhan tidak berwenang mengadilinya. Hal ini berarti kalau pihak yang bersangkutan tidak mengajukan eksepsi/keberatan, maka hakim secara ex officio berwenang untuk mengatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa tersebut;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana di atas, maka menurut hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat haruslah menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara ini, untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan

Hal. 6 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima;

2. Gugatan kurang pihak dan kurang sempurna/obscuur libel:

Bahwa dalam gugatan Penggugat ini, Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap PT Jaya Nur Sukses, beralamat di Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 91 Gateway Building, dalam hal ini diwakili oleh Sdr. Ir. Erwin Himawan, MBA. selaku Direktur Utama;

Bahwa mengenai Sdr. Ir. Erwin Himawan, MBA. sudah tidak bekerja lagi di PT Jaya Nur Sukses, dan sudah pindah ke tempat lain, dan tidak lagi menjabat selaku Direktur Utama, sedangkan selaku Direktur PT Jaya Nur Sukses sekarang ini adalah Tn. Santosa Widjaja;

Bahwa dari bentuk gugatan Penggugat tersebut, Penggugat secara jelas dalam gugatannya menginginkan PT Jaya Nur Sukses harus diwakili oleh Sdr. Ir. Erwin Himawan, MBA. dan oleh karena Sdr. Erwin Himawan, MBA. sudah tidak mewakili lagi PT Jaya Nur Sukses, dengan demikian maka seharusnya Sdr. Ir. Erwin Himawan, MBA. menurut hukum haruslah didudukkan secara tersendiri selaku pihak Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat telah mendudukkan PT Jaya Nur Sukses harus diwakili oleh Sdr. Erwin Himawan, MBA. dan ternyata di dalam gugatan Penggugat tidak mendudukkan antara PT Jaya Nur Sukses dengan Sdr. Erwin Himawan, MBA. secara terpisah dan tersendiri selaku pihak, maka telah menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak dan kurang sempurna/obscuur libel, untuk itu sudah sepatutnya menurut hukum haruslah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 198/PDT/G/2000/PN.JKT.BAR., tanggal 3 Oktober 2000 yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp 139.000,- (seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 119/PDT/2008/PT.DKI., tanggal 12 September 2008 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 198/Pdt.G/

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000/PN.JAK.BAR., tanggal 3 Oktober 2000 yang dimohonkan banding tersebut;

### MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 3 November 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 November 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 November 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 198/PDT.G/2000/PN.JAK.BAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 November 2008;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya 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/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku dan bertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya;
2. Judex Facti dalam amar putusannya pada halaman 4 (empat) paragraf 2 (dua) menyatakan:  
"Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)";
3. Bahwa amar putusan Judex Facti yang menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara adalah keliru karena Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah seharusnya sebagai pihak yang dihukum untuk membayar biaya perkara bukan Pemohon Kasasi sebagaimana diatur dalam Pasal 181

Hal. 8 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIR/Pasal 192 ayat 1 RBg;

Pasal 181 ayat 1 HIR:

Barang siapa yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara;

4. Bahwa amar putusan *Judex Facti* yang menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara juga bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 4 (empat) paragraf 1 (satu) yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak kalah berperkara, karena itu pula dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan”;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah tepat dan benar yaitu tidak salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan pertimbangan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah tanggal 26 Agustus 1994 menentukan bahwa para pihak mufakat untuk mengadili perselisihan tersebut di arbitrase sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang dan karena Pembanding berada pada pihak yang kalah sehingga dibebani untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula 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 JAYA NUR SUKSES** 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. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT JAYA NUR SUKSES** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 9 dari 10 hal. Put. No. 1084 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 21 Juli 2010 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D. dan Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd./

Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.  
ttd./

Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.

K e t u a,  
ttd./

Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.

### Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
  2. Redaksi ..... Rp 5.000,-  
MH.
  3. Administrasi Kasasi... Rp 489.000,-
- Jumlah ..... Rp 500.000,-

Panitera Pengganti,  
ttd./

Endang Wahyu Utami, SH.,

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. Soeroso Ono, SH., MH.  
Nip. 040 044 809