



KAJIAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN MENGIKAT KLAUSULA  
ARBITRASE DALAM PENYELESAIAN SENGKETA  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN  
(Studi Putusan MA RI No. 3145 K/Pdt/1999)

SKRIPSI



Asal:	Hadiah	Klass 344.063 #YU K
	Pembelian	
TerimaTgl:	19 FEB 2004	
Oleh :	No. Induk :	
	Pengkatalog :	

*Alus Dyah Apuningtyas*

NIM. 990710101079

*PERUMAHAN - ASPEK HUKUM*

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2003

**KAJIAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN MENGIKAT KLAUSULA  
ARBITRASE DALAM PENYELESAIAN SENGKETA  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN  
( Studi Putusan MA RI No. 3145 K/Pdt/1999)**

Oleh :

**ALUS DYAH AYUNINGTYAS**

**NIM : 990710101079**

Pembimbing:

**HARDININGSIH, S.H.**

**NIP : 130 256 854**

Pembantu Pembimbing

**ISWI HARIYANI, S.H.**

**NIP: 131 759 755**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2003**



**MOTTO**

**“UNTUK MEMBAWA SEORANG ANAK KE ARAH KEDEWASAAN  
YANG HARUS DILALUINYA, AJAKLAH IA MELEWATI JALAN YANG  
PERNAH ANDA LEWATI “**

---

----- Intisari, 2001:33

## PERSEMBAHAN

1. Untuk Bapakku ( Sumardi, BA ) dan Ibuku tercinta (Hermina), terima kasih atas segala doa dan restunya, kasih sayang, kesabaran yang menyirami kehidupanku dan untuk semua pengorbanannya yang tidak mungkin terbalaskan.
2. Alma Mater yang kubanggakan
3. Untuk adik-adikku, Indah Wahyuningtyas dan Bayu Aji Prayoga, terima kasih untuk kasih sayang dan semangat yang kalian berikan.
4. Untuk seseorang yang menyayangiku, mencintaiku, memberikan spirit, motivasi, bantuan, dan yang selalu setia dalam suka dan duka serta yang telah mengisi hari-hariku dengan kebahagiaan.



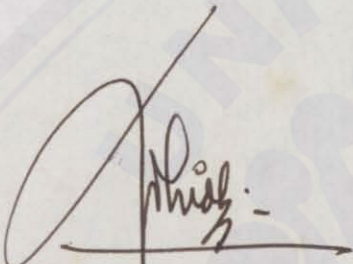
**PERSETUJUAN**

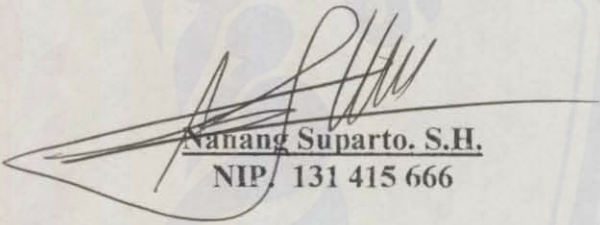
Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Selasa  
Tanggal : 18  
Bulan : November  
Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

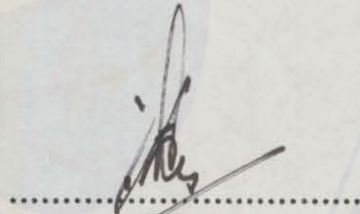
Panitia Penguji

  
Widhy Suharsojo W. Sapari, S.H.  
NIP. 130 368 778

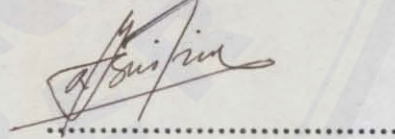
  
Nanang Suparto, S.H.  
NIP. 131 415 666

Anggota Panitia Penguji

1. Hardiningsih, S.H.  
NIP. 130 256 854



2. Iswi Hariyani, S.H.  
NIP. 131 759 755



PENGESAHAN

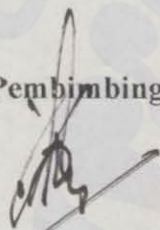
Skripsi dengan judul :

**KAJIAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN MENGIKAT  
KLAUSULA ARBITRASE DALAM PENYELESAIAN  
SENKETA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN  
(Studi Putusan MA RI No. 3145 K/Pdt /1999)**

Oleh :

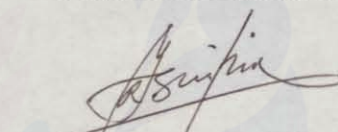
**ALUS DYAH AYUNINGTYAS**  
NIM. 990710101079

Pembimbing



**HARDININGSIH, S.H.**  
NIP. 130 256 854

Pembantu Pembimbing



**ISWI HARIYANI, S.H.**  
NIP. 131 759 755

Mengesahkan

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**DEKAN**



**KOPONG PARON PIUS, SH., S.U.**  
NIP. 130 808 987



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran ALLAH SWT, karena atas rahmat dan hidayahNYA yang dilimpahkan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi dengan judul : **“Kajian Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Klausula Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Rumah Susun (Studi Putusan MA. RI. No. 3145 K / Pdt / 1999)“**. Diajukan guna melengkapi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Universitas Jember.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan yang tulus dari semua pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Hardiningsih, S.H. selaku Pembimbing yang dengan sabar dan ikhlas meluangkan waktu, pikiran, dan tenaganya untuk memberikan bimbingan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H. selaku Pembantu Pembimbing yang dengan sabar dan ikhlas meluangkan waktu, pikiran, dan tenaganya untuk memberikan bimbingan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Widhy Suharsojo W. Sapari, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji yang telah banyak memberikan saran dan bantuan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.
4. Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah banyak memberikan saran dan bantuan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.
5. Bapak I Wayan Yasa, S.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata dan Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Perdata yang telah mem berikan saran dan bantuan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Hardiman, S.H. selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazaam Muntahaa, S.H., M. Hum selaku Pembantu Dekan II, Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III, terima kasih karena telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Sugiono, S.H. selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak dan Ibu Dosen yang telah membimbing penulis selama menuntut ilmu beserta seluruh karyawan dan karyawanati Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Keluarga besar Mas Farid ( Bondowoso ) Bapak dan Ibu, David, Irwin dan keluarga yang lain yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan demi kelancaran penulisan skripsi ini.
10. Sahabat-sahabatku selama kuliah Dewi, Ana Fitriana, Imam (Mamo), Yoyok, Ika, Brury, Hendy, Ratih, Indro dan Rini, Mas Uzi dan Mbak Fatim, Indra dan Umi., Pak De (Mojekerto) dan sahabat sependokanku Mbak Dila dan Mas Gay, Mbak Aak, Ula dan Luti, Hana, Ika dan Yudha, Tiyol, Yentong, Dita, Nopek, Mbak Epay dan semua teman Pondok Wirani.
11. Teman-teman angkatan '99 terima kasih atas canda tawa dan kebersamaannya yang indah ini, sukses untuk kalian semua.
12. Semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga ALLAH SWT membalas budi baik atas bantuan yang diberikan kepada penulis dalam meyelesaikan skripsi ini. Penulis mengharap kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.



DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>RINGKASAN</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	4
1.4 Tujuan Penulisan .....	4
1.4.1 Tujuan Umum .....	4
1.4.2 Tujuan Khusus .....	4
1.5 Metodologi .....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.5.2 Sumber Data .....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	6
1.5.4 Analisis Data .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum .....	10
2.3 Landasan Teori .....	11
2.3.1 Pengertian Klausula Arbitrase .....	11

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
RINGKASAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	4
1.4 Tujuan Penulisan .....	4
1.4.1 Tujuan Umum .....	4
1.4.2 Tujuan Khusus .....	4
1.5 Metodologi .....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.5.2 Sumber Data .....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	6
1.5.4 Analisis Data .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum .....	10
2.3 Landasan Teori .....	11
2.3.1 Pengertian Klausula Arbitrase .....	11



2.3.2 Pengertian Kekuatan Mengikat.....	13
2.3.3 Pengertian Sengketa.....	14
2.3.4 Pengertian Perjanjian.....	15
2.3.5 Beberapa Pengertian Jual Beli.....	17
2.3.6 Pengertian Rumah Susun.....	19

**BAB III PEMBAHASAN**

3.1 Kekuatan Hukum Klausula Arbitrase Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun .....	21
3.2 Dasar Dan Pertimbangan Hukum <i>Judex Facti</i> Dalam Memutuskan Sengketa Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah Susun ( Putusan MA RI No. 3145/ K/Pdt/1999) .....	30
3.3 Kajian Yuridis Terhadap Dasar dan Pertimbangan Hakim Kasasi Membatalkan Putusan <i>Judex Facti</i> (Putusan MA RI No. 3145 /K/Pdt/1999).....	31

**BAB IV PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	42
4.2 Saran .....	43

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Varia Peradilan ( Majalah Hukum ) Tahun XVIII. No 214  
Juli 2003 Tentang Klausula arbitrase Perjanjian Pengikatan  
Jual-Beli Rumah (Yudex Facti Salah Menerapkan  
Hukum ) ..... Lampiran 1
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang  
Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa..... Lampiran 2
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang  
Rumah Susun..... Lampiran 3



## RINGKASAN

Banyak negara di dunia yang melaksanakan pembangunan di era globalisasi seringkali mengalami perselisihan atau sengketa yang timbul dalam pelaksanaan pembangunan, hubungan dengan arus perkembangan dunia bisnis ditinjau dari segi hukum sangat dominan peran penggunaan penjelasan sengketa alternatif, terutama melalui arbitrase. Para pihak yang terikat dalam perjanjian bisnis sering mencantumkan adanya klausula arbitrase dalam perjanjian tersebut untuk menyelesaikan setiap persoalan yang timbul.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah mengenai bagaimana kekuatan hukum klausula arbitrase dalam perjanjian jual beli rumah susun, apa dasar dan pertimbangan hukum *judex facti* dalam memutus sengketa tentang perjanjian jual beli rumah susun serta bagaimana kajian yuridis terhadap dasar dan pertimbangan hukum kasus, membatalkan putusan *judex facti* (Putusan MA RI No. 3145 K/Pdt /1999).

Tujuan penulisan skripsi ini ada dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan masalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Sumber data ada dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan studi dokumentasi dan studi keputusan. Analisa data menggunakan analisis diskriptif kualitatif.

Dua aliran tentang kewenangan pengadilan, yaitu aliran yang menyatakan bahwa pengadilan tetap berwenang memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul dari perjanjian yang memuat klausula arbitrase selama tidak ada eksepsi dan aliran kedua yang menyatakan bahwa pengadilan berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang bersumber dari perjanjian yang mengandung klausula arbitrase karena setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak. Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya. Putusan Mahkamah Agung pada perkara No. 3145 K/Pdt/1999

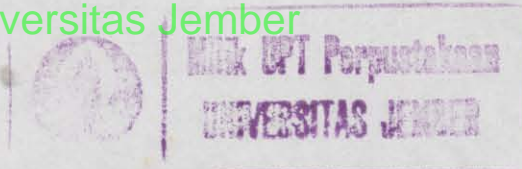


merupakan keputusan yang tepat, karena penyelesaian sengketa yang mengandung klausula arbitrase antara Tjong Tenny dengan PT. Surabaya Land bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya. Namun merupakan kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Kesimpulan dari penulisan skripsi ini adalah adanya dua aliran yang mengatur mengenai kekuatan klausula arbitrase yaitu aliran yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili sengketa yang bersumber dari suatu perjanjian yang mengandung klausula arbitrase selama tidak ada eksepsi dari pihak lawan dan aliran yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang mengandung klausula arbitrase. Dasar dan pertimbangan hukum *judex facti* dalam memutus sengketa tentang perjanjian jual beli rumah susun adaah 15 ayat (1). Pengikatan perjanjian jual beli rumah susun tentang klausula arbitrase. Bahwa keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3145 K/Pdt/1999 adalah sudah tepat karena dalam perjanjian tersebut terdapat klausula arbitrase sehingga yang mempunyai wewenang untuk menyelesaikan sengketa adalah BANI.

Saran yang dapat disampaikan adalah Pengadilan Negeri sebelum memeriksa dan mengadili suatu sengketa maka harus terlebih dahulu memperhatikan tidaknya klausula arbitrase dalam suatu perjanjian yang menjadi sumber sengketa tersebut. Jika sengketa berasal dari suatu perjanjian mengandung klausula arbitrase maka Pengadilan Negeri wajib untuk menyatakan secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut. Suatu sengketa yang telah diserahkan kepada Badan Arbitrase oleh para pihak, hendaknya pengadilan menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut agar hakim tidak membatalkan putusan *judex facti* karena salah menerapkan hukumnya.





## I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Banyak negara di dunia berlomba-lomba dalam melaksanakan pembangunan nasional di era globalisasi. Upaya pembangunan nasional juga mencakup usaha untuk melakukan pembangunan proyek-proyek seperti pembangunan perumahan, gedung, gedung bertingkat tinggi, pabrik, jalan raya, jembatan bendungan, pelabuhan laut dan udara serta pembangunan rumah susu dan banyak lagi proyek yang lain-lain.

Salah satu tujuan pembangunan nasional Indonesia adalah untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil, sprituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, mewujudkan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan dari pembangunan ini tentunya akan melibatkan banyak pihak/tenaga potensial yang ahli dalam bidangnya masing-masing. Berkembangnya teknologi modern dan pelaksanaan konstruksi yang semakin canggih, maka dengan sendirinya dituntut ilmu pengetahuan dari para ahli yang lebih sempurna, karena masalah yang akan dihadapi juga akan menjadi lebih kompleks.

Hubungan arus perkembangan dunia bisnis ditinjau dari segi hukum dominan sekali peran penggunaan penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resotution* (ADR), terutama arbitrase. Pihak-pihak luar selalu menuntut pencantuman klausula arbitrase pada setiap perjanjian bisnis yang mereka lakukan dengan pihak Indonesia. Setiap perjanjian harus diikat dengan



perjanjian arbitrase, karena dalam menjalankan usaha tidak menutup kemungkinan para pengusaha maupun pedagang menghadapi hambatan, kendala maupun sengketa hukum. Setiap sengketa-sengketa hukum inilah peranan arbitrase sangat dibutuhkan karena perjanjian arbitrase sudah menjadi kebutuhan yang tidak dapat dihindari dalam lalu lintas bisnis dan perdagangan, baik yang terjadi dalam bentuk usaha gabungan (*joint venture*) maupun dalam bentuk alih teknologi, dan hampir semua transaksi dalam perjanjian penanaman modal dan perdagangan yang berskala internasional, selalu diiringi dengan perjanjian tambahan berupa klausula arbitrase.

*Arbitrase* berasal dari kata *arbitrare* (latin), *arbitrage* (Belanda), *arbitration* (Inggris), *schiedsprueh* (Jerman) dan *arbitrage* (Prancis) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan gugatan perkara menurut kebijaksanaan. Pengertian perwasitan (arbitrase) ialah keputusan suatu sengketa oleh seorang atau beberapa orang yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa sendiri di luar hakim atau pengadilan (Subekti, 1995:181).

Pengusaha maupun pemborong di dalam penyelesaian sengketa lebih memilih jalur arbitrase, karena arbitrase memiliki proses lebih cepat dibandingkan dengan melalui jalur pengadilan yang mempunyai proses yang lebih lama dan berbelit-belit, dari sejak memasukkan perkara di muka pengadilan sampai pada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, selain itu kerahasiaan para pihak tertutup terjamin dan tidak sampai meluas ke luar. Hal itu disebabkan pemeriksaan persengketaan dalam hukum arbitrase dilakukan dengan cara tertutup dan konvensional yang mengetahui suasana dan keadaan para pihak, hanya anggota arbiter. Berbeda dengan proses pemeriksaan badan peradilan umum yang mempunyai tugas pokok memproses pemeriksaan perkara di pengadilan dengan sistem terbuka untuk umum.

Waktu bagi pengusaha maupun pemborong mempunyai arti yang sangat besar, penyelesaian sengketa yang lama dan berbelit-belit tentu akan sangat merugikan, lagi pula dalam dunia bisnis diperlukan keahlian khusus untuk memutuskan sengketa-sengketa khusus di dunia usaha yang tidak selalu dihayati atau dikuasai oleh setiap hakim, misalnya berbagai macam kontrak, asuransi,



pengangkutan (baik melalui udara maupun laut), perjanjian perburuhan dan sebagainya.

Memeriksa dan memutus sengketa semacam itu tidak cukup hanya dengan mempunyai pengetahuan dan penguasaan tentang peraturan atau undang-undang saja. Sebagai dasar hukumnya seseorang yang memeriksa dan mengadili sengketa-sengketa tersebut harus pula memahami dan menguasai serta menghayati bidang-bidang yang bersangkutan didalam prakteknya. Hal-hal seperti ini sulit diharapkan dari setiap hakim dalam Pengadilan Umum yang di dalam penyelesaian persengketaan yang bersifat teknis ekonomis masih terlalu kaku. Oleh karena itu dibutuhkan cara penyelesaian sengketa yang lain di luar pengadilan berdasarkan suatu perjanjian antara pihak yang berkepentingan untuk menyerahkan penyelesaian sengketa kepada seorang wasit (*arbiter*).

Berdasarkan uraian tersebut dan bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang ada, penulis terdorong untuk menuangkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul : "Kajian Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Klausula Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Rumah Susun." (Studi Putusan MA RI No. 3145K / Pdt / 1999).

## 1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penulisan skripsi ini dibatasi pada Hukum Acara Perdata agar tidak menimbulkan penyimpangan dan salah pengertian dari tujuan yang hendak dicapai dari pokok permasalahan yang ada, khususnya Kajian Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Klausula Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjin Jual Beli Rumah Susun (Putusan MA. RI. No. 3145 K/ Pdt /1999).

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang dan ruang lingkup pembahasan di atas maka dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. bagaimana kekuatan hukum klausula arbitase pasal 15 ayat (1) dalam perjanjian jual beli rumah susun ?
2. apa dasar dan pertimbangan hukum *judex facti* dalam memutus sengketa tentang perjanjian jual beli rumah susun (Putusan MA RI No. 3145 K / Pdt / 1999) ?
3. bagaimana kajian yuridis terhadap dasar dan pertimbangan hakim kasasi membatalkan putusan *judex facti* (Putusan MA RI No.3145 K/ Pdt/1999) ?

### 1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan adalah sasaran yang hendak dicapai dari suatu penulisan. Demikian pula dengan penulisan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yang tercakup dalam dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

#### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu :

1. untuk memenuhi dan melengkapi sebagian syarat yang diperlukan untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama masa studi;
3. untuk menyumbangkan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan segenap mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya agar dapat dijadikan bahan acuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan.

#### 1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk mengetahui dan mengkaji kekuatan hukum klausula arbitrase pasal 15 ayat (1) dalam perjanjian jual beli rumah susun;



2. untuk mengetahui dan mengkaji dasar dan pertimbangan hukum *judex facti* dalam memutus sengketa tentang perjanjian jual beli rumah susun (Putusan MA RI No. 3145 K / Pdt / 1999);
3. untuk mengetahui dan mengkaji secara yuridis terhadap dasar dan pertimbangan hakim kasasi membatalkan putusan *judex facti* (Putusan MA RI No. 3145 K / Pdt / 1999).

## 1.5 Metodologi

Pencapaian tujuan dalam penulisan ilmiah diperlukan suatu cara atau metode, baik dalam proses pengumpulan data maupun dalam menganalisa permasalahan dan memudahkan perumusan suatu kesimpulan atau memeriksa suatu kebenaran pernyataan.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

### 1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan masalah dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrin yaitu teori-teori dan pendapat-pendapat para sarjana hukum tertentu yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro, 1985:24).

### 1.5.2 Sumber Data

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah yang ada. Sumber data penulisan skripsi ini dari data skunder adalah sumber data tertulis yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan yaitu dari literatur, peraturan perundang-undangan dan dokumen yang ada hubungannya dengan obyek yang diteliti (Soemitro, 1985:20).

Sumber data skunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri atas:

1. Bahan hukum primer, yang memuat :
  - a. Peraturan-peraturan hukum positif yang bersifat praktis yang formal (Hukum Acara Perdata);



- b. Petunjuk-petunjuk dan pedoman hukum yang bersifat praktis timbul dari hasil praktek hukum sehari-hari di muka persidangan pengadilan.
2. Bahan hukum skunder yang memuat pendapat, ajaran dan anggapan para ahli hukum yang tercantum dalam karya tulis ilmiah mandiri maupun artikel yang dipublikasikan dalam majalah hukum berupa Putusan Mahkamah Agung dalam majalah *Varia Peradilan*.

### **1.5.3 Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Studi Kepustakaan, dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data dengan literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan serta artikel yang berhubungan dengan skripsi ini, dengan metode ini penulis memperoleh data tentang teori-teori hukum yang dapat dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada (Soemitro, 1990:25)

### **1.5.4 Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif yaitu upaya untuk memperoleh gambaran secara singkat satu permasalahan yang didasarkan atas peraturan perundangan yang berlaku, yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini dan kemudian disusun secara logis dan sistematis (Soemitro, 1990:78). Dengan analisa ini dapat memberikan gambaran yang jelas tentang materi yang dimaksud dalam skripsi ini.

Data yang terkumpul dari hasil penelitian tersebut kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu suatu metode yang berangkat dari pengetahuan dalam menuju permasalahan yang bersifat khusus.



## II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Fakta

Fakta yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut : Tjong Yenny, warga kota Surabaya berminat untuk membeli bangunan rumah susun di kawasan hunian Beverly Park Condominium di Jalan Mayjen Sungkono Surabaya dari pengembangan PT. Surabaya Land. Tanggal 1 Juli 1995 sebagai wujud realisasi dan pembelian rumah susun, maka diadakan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dihadapan Notaris Mutia Haryani, SH dengan Nomor : 6674/L. Adapun isi dari akta perjanjian tersebut adalah :

- a. Harga rumah US\$ 189.642,88,-;
- b. Dibayar lebih dahulu US\$ 94.821,44;
- c. Sisanya dibayar sekaligus secara tunai pada tanggal 1 Februari 1997 oleh pembeli kepada penjual, sebelum selesainya pembangunan rumah dan pada tanggal 1 Juni 1997 dilakukan serah terima rumah tersebut.

Pada tanggal 1 Juni 1997, ternyata rumah yang dipesan oleh Tjong Yenny pembangunannya belum selesai dan ternyata bangunan rumah tersebut baru selesai pada bulan Desember 1997, karena merasa dirugikan, maka calon pembeli Tjong Yenny yang melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan terhadap PT. Surabaya Land dengan tuntutan atau petitum gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan sebelumnya;
2. Menyatakan tergugat wanprestasi;
3. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun batal;
4. Menghukum tergugat mengembalikan uang jual beli yang telah diterima tergugat dari penggugat , US\$ 94.821.89 seketika dan lunas;
5. Menghukum tergugat membayar uang bunga sebesar 2,25% sebulan dari jumlah US\$ 94.821,89 sejak 1 Juni 1997 sampai dibayar uang tersebut;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
7. Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet banding atau kasasi;



Gugatan yang diajukan oleh calon pembeli yaitu Tjong Yenny maka tergugat PT. Surabaya Land mengajukan gugatan rekonsensi. Dasar yang diajukan gugatan rekonsensi oleh PT. Surabaya Land didasarkan fakta bahwa yang melakukan tindakan wanprestasi ialah Tjong Yenny sebagai calon pembeli rumah susun, karena bangunan rumah susun telah selesai dibangun dan telah dilaporkan kepada Dinas Pengawasan Bangunan tanggal 15 Desember 1997 Nomor : 640/2583/1997. Kenyataannya pihak penggugat Tjong Yenny sebagai pembeli, masih belum bersedia membayar sisa harga rumah US\$ 94.821,44 dan meminta pembatalan jual beli dengan meminta kembali uang yang sudah dibayarkan kepada tergugat PT. Surabaya Land. Dengan demikian pihak penggugatlah yang telah melakukan tindakan wanprestasi karena dalam perjanjian jual beli rumah susun ditetapkan bahwa pada tanggal 1 Februari 1997 sisa pembayaran pembelian rumah susun harus dibayar lunas, tapi kenyataannya pada tanggal 1 Februari 1997 pihak penggugat justru yang tidak membayar sisa pembayaran pembelian rumah susun tersebut.

Petitium gugatan dalam gugatan rekonsensi yang ditujukan oleh PT. Surabaya Land ialah :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi;
2. Menyatakan tergugat rekonsensi melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar kepada penggugat rekonsensi US\$ 94.821,44 ditambah dengan denda keterlambatan Rp. 200.000 per hari sejak 1 Januari 1998;
5. Menghukum tergugat rekonsensi "untuk membayar uang paksa/dwangsom" Rp. 5 juta per hari melaksanakan putusan ini;
6. Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu.

Berdasarkan gugatan penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memberikan pertimbangan hukum terhadap gugatan konvensi yang intinya bahwa pasal 11 perjanjian pengikatan jual beli rumah susun ditentukan suatu syarat, pengajuan pembatalan perjanjian dapat dilaksanakan oleh penggugat apabila penggugat melaksanakan seluruh kewajibannya.



Berdasar perjanjian jual beli rumah susun tersebut sehingga penggugat belum berhak melakukan *somatie* atas keterlambatan tergugat menyerahkan bangunan rumah pada tanggal 31 Mei 1997 kepada penggugat dan melunasi sebagian pembayaran atas pembelian rumah susun tersebut. Selanjutnya dalam gugatan reconvensi Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa tergugat reconvensi terbukti tidak membayar sisa harga rumah pada tanggal 1 Februari 1997 oleh karena itu tergugat reconvensi telah melakukan wanprestasi, sedangkan mengenai *dwangsom* Majelis Hakim berpedoman pada pasal 606 a RV yang intinya harus ditolak.

Berdasarkan pertimbangan hukum atas Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut dalam konvensi menolak gugatan penggugat seluruhnya sedangkan dalam reconvensi menyatakan tergugat reconvensi telah melakukan wanprestasi dan menghukum penggugat reconvensi untuk membayar kepada penggugat reconvensi uang US\$ 94.821,44,- di tambah dengan denda keterlambatan Rp. 200.000,- per hari sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai dibayar lunas. Dengan adanya keputusan tersebut penggugat Tjong Yenny mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Surabaya. Putusan Majelis Hakim Banding adalah menerima permohonan banding dari pemohon dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya karena tetap tidak puas penggugat Tjong Yenny mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Tjong Yenny; -----
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 738/Pdt/1998/PT Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 96/Odt.G/1998;
3. Menyatakan *judex facti* tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena Mahkamah Agung berpendapat bahwa kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini adalah kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau BANI.

Hal ini sesuai dengan apa yang ada pada pasal 15 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang menyatakan bahwa bila ada sengketa mengenai



perjanjian ini maka akan diselesaikan melalui penyelesaian di luar Pengadilan yaitu Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia atau BANI.

## 2.2 Dasar Hukum

### 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

#### a. Pasal 1313

“Suatu perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

#### b. Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

#### c. Pasal 1338

Semua peserta perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus didasarkan dengan itikad baik.

#### d. Pasal 1457

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

#### e. Pasal 1458

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”



2. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

a. Pasal 3

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.”

b. Pasal 5 ayat (1)

“Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan menjadi hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang dikuatkan sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.”

c. Pasal 11 ayat (1)

“Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.”

d. Pasal 11 ayat (2)

“Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini.”

e. Pasal 52

“Para pihak dalam suatu perjanjian berhak untuk mohon pendapat yang mewakili dan lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertulis dan suatu perjanjian.”

f. Pasal 53

“Terhadap pendapat yang mengikat sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 dapat dilakukan perlawanan melalui upaya hukum apapun.”

3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

a. Pasal 1 angka 1

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

#### 4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun

##### a. Pasal 15 ayat (1)

“Bahwa bila ada sengketa mengenai Perjanjian ini, maka akan diselesaikan di luar Pengadilan yaitu Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia atau BANI.”

### 2.3 Landasan Teori

#### 2.3.1 Pengertian Klausula Arbitrase

Klausula arbitrase sebagai suatu kesempatan para pihak tentang cara penyelesaian sengketa perdata melalui lembaga arbitrase yang diinginkan oleh para pihak :

BANI juga memberikan suatu klausula arbitrase standar untuk dimasukkan ke dalam kontrak, bahwa klausula standar arbitrase dari BANI berbunyi sebagai berikut :

Semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan-peraturan prosedur arbitrase BANI, yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir. (Faudy, 2000 : 182)

Berdasarkan berbagai sumber undang-undang, peraturan dan konvensi internasional, dijumpai dua bentuk klausula arbitrase. Berarti persetujuan arbitrase yang terdapat dalam berbagai aturan terdiri dari dua bentuk, yaitu :

##### 1. *Pactum De Compromittendo*

Bentuk klausula arbitrase pertama, disebut *pactum de compromittendo* yang berarti kesepakatan setuju dengan keputusan arbiter atau wasit. Bentuk klausula arbitrase ini diatur dalam pasal 615 ayat (3) Rv diatur juga dalam pasal II Konvensi New York 1958, berbunyi ketentuan pasal 615 ayat (3) Rv adalah : “adalah diperkenankan mengikatkan diri satu sama lain untuk menyerahkan sengketa-sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari kepada putusan seorang atau beberap arbiter (wasit)”



Cara pembuatan klausula *pactum de compromittendo* tidak tegas diatur dalam pasal 615 ayat (3) Rv dalam Pasal II Konvensi New York 1958. Namun dari segi pendekatan penafsiran dan praktek, dijumpai dua cara yang dibenarkan.

- a. *Pertama*, mencantumkan klausula arbitrase tersebut dalam perjanjian pokok. Ini merupakan cara paling lazim. Klausula arbitrase langsung digabung dan dicantumkan, dalam perjanjian pokok. Perjanjian pokok menjadi satu kesatuan dengan klausula arbitrase, antara yang satu dengan yang lain tidak terpisah dokumennya. Perjanjian pokok langsung dimuat persetujuan arbitrase yang berisi kesepakatan, bahwa para pihak setuju akan menyelesaikan perselisihan yang timbul dikemudian hari, melalui forum arbitrase.
- b. *Kedua*, *pactum de compromittendo* dibuat dalam akta sendiri. Disamping apa yang telah dijelaskan di atas, *pactum de compromittendo* dapat dibuat tersendiri. Perjanjian arbitrase dalam hal ini tidak langsung, digabung menjadi satu dengan perjanjian pokok, tetapi terpisah dalam akta sendiri. Akta perjanjian pokok merupakan dokumen tersendiri, begitu juga perjanjian arbitrase. Dengan demikian ada dua dokumen, yakni akta perjanjian pokok dan akta arbitrase. Apabila *pactum de compromittendo* berupa akta yang terpisah dari perjanjian pokok, waktu pembuatan perjanjian arbitrase harus tetap berpegang pada ketentuan, bahwa akta persetujuan arbitrase harus dibuat sebelum perselisihan atau sengketa terjadi. Hal itu harus sesuai dengan syarat formal keabsahan *pactum de compromittendo*, harus dibuat sebelum perselisihan timbul.

## 2. Akta Kompromis

Bentuk perjanjian arbitrase yang kedua disebut *akta kompromis* atau *compromise and settlement* (perdamaian dicapai di luar pengadilan). Dalam Rv *akta kompromis* diatur dalam Pasal 618, sedangkan dalam Konvensi New York 1958, pengaturan *akta kompromis* terdapat dalam pasal 11 ayat (1). Adapun bunyi Pasal 618 Rv adalah :



- (1) “Pesetujuan arbitrase diadakan secara tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak, jika para pihak tidak mampu menandatangani maka persetujuan harus dibuat dimuka notaris.”
- (2) “Persetujuan harus dimuat masalah yang menjadi sengketa, nama dan tempat tinggal para pihak, dan juga nama serta tempat tinggal arbiter atau anggota para arbiter yang selalu harus dalam jumlah ganjil.”

Berdasarkan bunyi pasal 618 Rv dapat dilihat, *akta kompromis* sebagai perjanjian arbitrase, dibuat setelah timbul perselisihan.

### 2.3.2 Pengertian Kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat kepada pihak yang membuatnya sehingga para pihak tersebut mempunyai kewajiban untuk mentaatinya. Hal ini dipertegas lagi dengan adanya ungkapan yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pernyataan ini dikenal dengan *Pacta sunt tervanda* (Harahap, 2001 : 88).

Makna *Pacta Sunt Servanda* jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 1338 KHUPerdata serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan dalam menentukan kewenangan yuridis arbitrase, yaitu :

- a. setiap perjanjian mengikat kepada para pihak;
- b. kekuatan mengikatnya serupa dengan kekuatan undang-undang;
- c. hanya dapat ditarik kembali atas kesepakatan para pihak.

Secara harfiah mengikat mempunyai arti suatu kemampuan atau kekuasaan dalam membuat sesuatu hal dalam meletakkan kewajiban pada dirinya (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002:420). Apabila ini dihubungkan dengan klausula arbitrase, maka dapat diartikan bahwa klausula arbitrase mempunyai kemampuan atau kekuasaan untuk meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian dengan mencantumkan klausula arbitrase untuk



menyelesaikan jika terdapat suatu sengketa yang bersumber dari perjanjian tersebut melalui arbitrase.

Klausula arbitrase merupakan persetujuan atau kesepakatan yang dituangkan para pihak dalam penyajian, asas-asas yang terkandung dalam proses *pacta sunt servanda* dan pasal 1338 KUHPerdara, berlaku sepenuhnya terhadap perjanjian arbitrase, sehingga disini ada prinsip-prinsip yang tidak boleh dilanggar oleh para pihak yang terkait oleh klausula arbitrase, yaitu :

1. Persetujuan arbitrase mengikat secara mutlak kepada para pihak;
2. Apabila timbul sengketa dari apa yang telah mereka perjanjikan, kewenangan untuk menyelesaikan dan memutuskan sengketa “mutlak” menjadi kewenangan badan arbitrase;
3. Pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili secara mutlak;
4. Bahwa gugurnya klausula arbitrase hanya terjadi apabila secara tegas ditarik kembali atas kesepakatan para pihak serta tidak dibenarkan oleh hukum adanya panarikan secara diam-diam, apalagi secara sepihak atau secara unilateral. (Harahap, 2001 : 88)

### 2.3.3 Pengertian Sengketa

Pengertian sengketa menurut Kamus Hukum adalah sesuatu yang menyebabkan terjadinya perbedaan pendapat antara dua pihak yang berselisih atau sengketa yang dikenal pula dengan suatu perkara di pengadilan (Sudarsono, 1992:433). Apabila kita melihat pengertian sengketa tersebut maka dapat penulis simpulkan bahwa dalam suatu sengketa minimal terdapat dua pihak yang berselisih. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1959 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bahwa dalam suatu sengketa terdapat pemohon yaitu pihak yang mengajukan permohonan penyelesaian sengketa melalui arbitrase dan pihak termohon yaitu pihak lawan dari pemohon penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka jika dalam suatu perjanjian yang mengandung klausula arbitrase kemudian timbul suatu sengketa maka, sengketa



tersebut harus diselesaikan melalui arbitrase karena arbitrase berwenang mutlak untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa tersebut.

#### 2.3.4 Pengertian Perjanjian

Pohan dan Soetojo Prawirohamidjijo (1979:84) Istilah *overenkomst* dan *contract* dalam hukum, mempunyai arti yang sama, yaitu perjanjian atau persetujuan. Dikatakan demikian karena pada awalnya pembuat undang-undang mengartikan *contract* itu sebagai persetujuan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya dengan seseorang atau lebih lainnya, tanpa memberi penjelasan kepada kita bahwa menurut teks diatas antara istilah *contract* dan perjanjian atau *overenkomst* tidak ada perbedaan.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu : "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."

Abdulkadir Muhammad (1980:78) : "Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan."

Abdulkadir Muhammad (1990:88) : "Perjanjian yang sah artinya adalah perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum (*Legality Concluded Contract*)."

Syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara adalah :

1. ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian;
2. ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
3. ada suatu hal tertentu;
4. ada sebab yang halal;

Keempat syarat diatas, tanpa dipenuhinya salah satu syarat tersebut maka perjanjian tidak pernah ada, sehingga syarat-syarat di atas merupakan syarat tentang sahnyanya suatu perjanjian.

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia-sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Pokok perjanjian itu berupa obyek



perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Oleh karena yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara imbal balik. Dengan demikian, persetujuan disini sudah mantab, tidak lagi dalam perundingan. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, benar-benar atas kemauan suka rela para pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun, juga tidak ada kekhilafan dan tidak penipuan (Pasal 1321, 1322 dan 1328 KHUPerdata).

Orang pada umumnya dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa. Artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum usia 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah :

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

Hal ini mempunyai maksud bahwa yang membuat perjanjian mempunyai kemampuan untuk mengisyafi benar-benar akan tujuan yang dipikul dengan perbuatannya. Akibat hukum dari ketidakcakapan pembuat perjanjian atau bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh atau tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Pasal 1320 KUHPerdata yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah bertentangan dengan undang-undang atau tidak.



Subekti (1984:14) menjelaskan dua syarat yang pertama yaitu kata sepakat dan kecakapan para pihak dinamakan syarat subyektif, karena menyangkut orang atau subyek yang mengadakan perjanjian. Dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal dinamakan syarat obyektif, karena menyangkut mengenai obyek dari perjanjian itu sendiri. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat para pihak harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian agar mempunyai kekuatan yang mengikat, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat tersebut, perjanjian menjadi sah.

### 2.3.5 Beberapa Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan suatu kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Adapun pengertian jual beli adalah :

1. Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atau suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atau sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Dari pengertian tersebut maka dalam suatu perjanjian jual beli terdapat dua perbuatan yaitu menjual yang dilakukan penjual dan membeli yang dilakukan pembeli, bahwa perjanjian jual beli menurut KUHPerdata yaitu pada pasal 1458 mempunyai sifat konsensual, artinya perjanjian jual beli lahir pada detik tercapainya "kata sepakat" mengenai barang dan harga. Hal ini dipertegas dengan pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

KUHPerdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya bersifat obligator saja artinya, bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang balik yaitu melakukan kewajiban kepada si penjual untuk



menyerahkan hak milik atau barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak menurut pembayaran harga yang telah disetujui dan meletakkan kewajiban haknya kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan belinya. Dengan kata lain perjanjian jual beli menurut KUHPerdara belum memindahkan hak milik, karena hak milik baru berpindah dengan adanya *levering* atau penyerahan. (Subekti, 1995 : 11)

2. Pengertian jual beli menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar barang yang dijual. Apabila kita melihat dari pengertian jual beli tersebut maka dapat dinyatakan bahwa dalam setiap jual beli terdapat dua pihak dengan aktivitas yang berbeda, yaitu pembeli dengan aktivitas membayar sejumlah uang sebagai harga dari barang yang dibeli dan penjual dengan aktivitas menyerahkan kepada pembeli barang yang telah dibeli (Martin dan Bhaskarra, 2002:252).

### 2.3.6 Pengertian Rumah Susun

Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah yang berpenduduk padat hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menjelaskan, bahwa yang dimaksud dengan rumah susun ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal akan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah-pisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.



Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan keselarasan sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, sesuai dan seimbang.

Rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atau tanah disamping itu hak milik atas satuan rumah susun bersifat perseorangan dan terpenuhi .

Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang itu, serta swadaya masyarakat. Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun nantinya akan diterbitkan sertifikat milik atas satuan rumah susun yang terdiri atas :

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama menurut ketentuan peraturan pemerintah;
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan susun yang dimiliki;
- c. Peralatan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.

Kesemuanya merupakan kesatuan yang tak terpisah.





### III PEMBAHASAN

#### 3.1 Kekuatan Hukum Klausula Arbitrase Pasal 15 Ayat (1) Dalam Penjanjian Jual Beli Rumah Susun

Rumusan pengertian arbitrase yang diberikan oleh Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat diketahui bahwa arbitrase lahir karena adanya perjanjian arbitrase. Sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1 angka 1, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa. Perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak ini berisikan perjanjian untuk menyelesaikan sengketa di bidang perdata di luar pengadilan umum. Jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata yang menentukan adanya dua sumber perikatan, maka arbitrase ini merupakan perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.

Lebih lanjut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan alternatif Penyelesaian Sengketa mengartikan perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Dari rumusan tersebut dapat disimpulkan perjanjian arbitrase timbul karena adanya kesepakatan berupa : ( Usman, 2002 : 19)

1. klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa;
2. suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat oleh para pihak setelah timbul sengketa.

Perjanjian arbitrase timbul karena adanya kesepakatan para pihak secara tertulis untuk menyerahkan penyelesaian suatu sengketa atau perselisihan yang timbul dari perjanjian kepada lembaga arbitrase. Perjanjian arbitrase dapat dicantumkan



dalam perjanjian pokok atau pendahulunya atau dalam suatu perjanjian tersendiri setelah timbulnya sengketa. Hal ini disebabkan karena perjanjian arbitrase merupakan perjanjian *accessoir* karena keberadaannya hanya sebagai tambahan pada perjanjian pokok dan sama sekali tidak mempengaruhi pelaksanaan pemenuhan perjanjian, artinya tanpa klausula arbitrase, pemenuhan perjanjian pokok akan tidak terhalang. Batal atau cacatnya perjanjian arbitrase tidak berakibat batal atau cacatnya perjanjian pokok. Jika tidak terjadi sengketa diantara dua belah pihak, maka klausula arbitrase tidak memiliki peran apa-apa.

Perjanjian arbitrase bukan merupakan perjanjian bersyarat atau *voorwaardelijke verbentenis*. Perjanjian arbitrase tidak termasuk pada pengertian pasal 1253-1267 KHUPerdata. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian arbitrase tidak digantungkan kepada kejadian tertentu di masa yang akan datang, tetapi hanya mempersoalkan yang terjadi antara pihak yang berjanji. Fokus perjanjian arbitrase semata-mata ditujukan kepada masalah penyelesaian perselisihan yang timbul dari perjanjian, tidak diajukan dalam pemeriksaan peradilan resmi, tetapi akan diselesaikan oleh badan kuasa swasta yang bersifat netral yang lazim disebut perwasitan atau arbitrase. Berdasarkan hal tersebut, jelas terlihat dimana letak perjanjian arbitrase. Letak perjanjian arbitrase bukan pada masalah pelaksanaan perjanjian tetapi mengenai penyelesaian perselisihan perjanjian. Jika pada perjanjian bersyarat lazim disebut *controbeding*, pelaksanaan dan pemenuhan perjanjian digantungkan pada suatu kejadian atau perbuatan di masa yang akan datang. Pada perjanjian arbitrase, dicantumkan atau disepakati suatu cara penyelesaian sengketa yang timbul di masa yang akan datang. Syarat yang terdapat pada perjanjian bersyarat, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam perjanjian. Syarat dalam perjanjian bersyarat, bukan tambahan yang ditempelkan dalam perjanjian. Syarat tersebut meliputi pokok atau materi perkara.

Pilihan penyelesaian sengketa di luar peradilan umum harus secara tegas dicantumkan dalam perjanjian. Klausula arbitrase pada umumnya dibuat secara tertulis. Dengan adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis, berarti meniadakan hak



para pihak untuk mengajukan sengketa yang timbul dari perjanjian kepada Pengadilan Negeri.

Pengadilan Negeri dengan sendiri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase. Untuk itu, Pengadilan Negeri harus menolak dan tidak ikut turut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Perjanjian arbitrase memberikan kewenangan kepada lembaga arbitrase untuk menyelesaikan sengketa diantara para pihak yang mungkin timbul dari perjanjian, yang penyelesaiannya disepakati dengan cara melalui arbitrase. Pengadilan Negeri dengan sendirinya tidak berwenang mengadili suatu sengketa yang sebelumnya disepakati oleh para pihak untuk diselesaikan melalui arbitrase. Ada dua teori mengenai kekuatan hukum berlakunya klausula arbitrase, yaitu :

**1. Aliran yang mengatakan bahwa klausula arbitrase bukan merupakan publik order atau *public policy***

Aliran ini menyatakan bahwa klausula arbitrase bukan merupakan *publik order* atau *niet van openbaar orde* (bukan ketertiban umum), klausula arbitrase tidak mutlak menyingkirkan kewenangan pengadilan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara yang timbul dari suatu perjanjian, tetapi pengadilan tertutup mempunyai kewenangan untuk mengadili. Oleh karena itu, para pihak tetap memiliki kebebasan untuk mengajukan sengketa yang timbul kepada pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berwenang sepenuhnya menerima, memeriksa dan mengadili sengketa tersebut, sepanjang pihak lawan tidak mengajukan eksepsi atau bantahan yang menyatakan bahwa perjanjian telah diikat dengan klausula arbitrase. Apabila diajukan eksepsi tentang adanya klausula arbitrase dalam perjanjian, maka dengan sendirinya memuat hukum, gugur yurisdiksi Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan



mengadili. Sebaliknya jika pihak lawan klausula tidak mengajukan eksepsi tentang adanya klausula arbitrase di dalam perjanjian, maka dianggap telah melepaskan hak dengan kepentingan atau klausula arbitrase yang diperjuangkan.

Secara formil, agar eksepsi terhadap klausula arbitrase memiliki kekuatan, maka eksepsi harus diajukan dalam jawaban pertama oleh pihak penggugat, dimana pengajuannya mengikuti tata cara eksepsi yang ditentukan dalam hukum acara perdata seperti yang telah ditetapkan pada pasal 136 HIR. Apabila klausula arbitrase baru diajukan dalam gugatan rekonsvansi, secara formil dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan. Arbitrase, pihak tergugat dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya atau klausula arbitrase dan kewenangan mengadili sengketa jatuh menjadi yurisdiksi peradilan umum.

Hal ini tersirat di dalam H.R. taggal 8 Januari 1925, yang antara lain ditegaskan :

1. suatu klausula arbitrase *niet van openbaar orde* (bukan ketertiban umum);
2. sengketa yang timbul dari perjanjian yang memuat klausula arbitrase, tetap dapat diajukan ke pengadilan perdata;
3. pengadilan tetap berwenang memeriksa dan mengadilinya, sepanjang pihak lawan tidak mengajukan eksepsi dan adanya klausula arbitrase dalam perjanjian yang dipersengketakan;
4. apabila tidak ada eksepsi, pihak lawan dianggap melepaskan atas klausula arbitrase yang dimaksud;
5. bahkan, jika eksepsi terhadap klausula arbitrase baru diajukan dalam gugat rekonsvansi, tergugat telah dianggap melepaskan haknya atas klausula arbitrase dan kewenangan mengadili jatuh dan tunduk kepada yuridiksi pengadilan

Timbulnya aliran yang mengajarkan klausula arbitrase tidak mutlak menyingkirkan kewenangan pengadilan, disebabkan perundang-undangan tidak memberi penegasan yang pasti tentang hal itu. Rv sebagai landasan perundang-undangan arbitrase, tidak memberi penegasan. Pasal 615 (1) Rv hanya menjelaskan kebolehan bagi para pihak yang terlibat dalam suatu sengketa untuk menyerahkan



penyelesaian sengketa kepada arbitrase, tanpa menegaskan apakah kewenangan arbitrase absolut atau tidak. Akibat dari hal tersebut adalah timbulnya kesimpangsiuran dalam praktek. Banyak sekali sengketa yang timbul dari perjanjian yang mengandung klausula arbitrase diajukan ke Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri pada umumnya menerima dan menganggap dirinya berwenang mengadili.

## 2. Aliran yang menyatakan bahwa klausula arbitrase merupakan *pacta sunt servanda*

Merupakan suatu aliran yang menekankan asas akta *pacta sunt servanda* pada kekuatan klausula arbitrase. Aliran ini mengajarkan bahwa klausula arbitrase mengikat para pihak dan dapat dikesampingkan oleh para pihak hanya dengan kesepakatan bersama para pihak yang tegas untuk itu. Dalam hal ini, penarikan secara diam-diam atau praduga di *waive* tidak berlaku dan klausula arbitrase dianggap menimbulkan kompetensi yang absolut. (Fuady, 2000:121)

Arbitrase dalam aliran ini, mempunyai kekuatan hukum yang absolut. Hal ini karena aliran ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah (*legal agreement*), mengikat para pihak, dan oleh karena itu para pihak harus menaatinya. Makna aliran ini dipertegas dalam ungkapan : semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu makna dan azas *pacta sunt servanda* telah dituangkan di dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang, mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akibatnya persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dan persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak yang terikat dengan perjanjian.

Makna *pacta sunt servanda* jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, serta dikaitkan dengan perjanjian, terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan di dalam menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase :



1. setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak;
2. kekuatan mengikatnya serupa dengan kekuatan undang-undang;
3. hanya dapat ditarik kembali atas kesepakatan bersama para pihak.

Klausula arbitrase merupakan persetujuan dan kesepakatan yang terkandung dalam proporsisi *pacta sunt servanda* dan pasal 1338 KUHPerdara, berlaku sepenuhnya terhadap perjanjian arbitrase, yang penerapannya mengacu pada :

1. persetujuan arbitrase mengikat secara mutlak kepada para pihak;
2. apabila timbul sengketa dari apa yang telah diperjanjikan, kewenangan untuk menyelesaikan dan memutus sengketa mutlak, menjadi kewenangan badan arbitrase;
3. dengan demikian pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa secara mutlak;
4. gugurnya klausula arbitrase hanya dapat terjadi apabila secara tegas ditarik kembali atas kesepakatan para pihak;
5. tidak dapat dibenarkan penarikan secara diam-diam, apalagi penarikan secara sepihak atau secara unilateral.

Kenaikan mutlak pada perjanjian arbitrase, dengan sendirinya mewujudkan kewenangan mutlak badan arbitrase untuk menyelesaikan atau memutus sengketa yang timbul dari perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase untuk menyelesaikan dan memutus sengketa yang timbul dari perjanjian, hanya dapat dibenarkan apabila para pihak sepakat dan setuju menarik kembali secara tegas perjanjian arbitrase.

Sejak para pihak mengikatkan diri dalam perjanjian arbitrase, sejak itu pula dengan sendirinya telah lahir: kompetensi abosolut arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan yang timbul dari perjanjian. Oleh karena itu ada atau tidaknya eksepsi, pengadilan harus tunduk pada ketentuan Pasal 134 HIR dan menyatakan diri tidak berwenang mengadili.



Aliran *pacta sunt servanda* dianut oleh sebagian besar putusan-putusan tingkat kasasi. Aliran *niet van openbaar orde* dianut sebagian besar putusan peradilan tingkat pertama dan tingkat banding.

Umumnya, dasar Mahkamah Agung meletakkan kewenangan untuk arbitrase dalam menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian yang mengandung klausula arbitrase merujuk pada memori penjelasan Pasal 3 UU No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, dalam pasal tersebut ditegaskan, disamping peradilan negara tidak diperkenankan lagi adanya peradilan-peradilan yang dilakukan oleh bukan peradilan negara, namun kalimat berikutnya masih membenarkan eksistensi arbitrase. Hal itu dirumuskan dalam kalimat yang berbunyi : "Penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit (abriter) tetap diperbolehkan." Oleh karena itu undang-undang tetap mengakui eksistensi sebagai badan peradilan yang bersifat *volunteer* pada suatu segi, dihubungkan dengan keahlian setiap klausula arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak, adalah sah dan realistis memberi kedudukan dan kewenangan absolut pada lembaga arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan para pihak (Harahap, 2000:90).

Obyek sengketa yang diselesaikan melalui arbitrase, dalam pasal (5) ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan, bahwa sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Hanya saja tidak diberikan penjelasan yang termasuk dalam bidang perdagangan tersebut, akan tetapi jika ketentuan ini dihubungkan dengan penjelasan pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka kita akan mengetahui ruang lingkup perdagangan tersebut adalah kegiatan-kegiatan yang antara lain di bidang : perniagaan, perbankan, keuangan, penanaman modal, industrim hak kekayaan intelektual.



Berdasarkan ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tersebut, dihubungkan dengan penjelasan pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka obyek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase diberikan pengertian yang luas, yang tentunya obyek sengketa tersebut dalam ruang lingkup hukum perdagangan. Sejalan dengan itu, pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan, sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.

Kasus yang telah diuraikan dalam fakta, pada bulan Juli 1995 antara Tjong Yenny sebagai penggugat dengan PT. Surabaya Land sebagai tergugat dinyatakan dalam pasal 15 ayat (1), akta perjanjian jual beli rumah susun bahwa bila ada atau terjadi sengketa mengenai perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui penyelesaian di luar pengadilan yaitu Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia atau BANI. Apabila kita perpedoman kepada kedua teori mengenai kekuatan hukum berlakunya klausula arbitrase, yaitu aliran yang menyatakan bahwa klausula arbitrase bukan merupakan *public order* atau *public policy* yang menentukan bahwa meskipun suatu sengketa yang timbul dari perjanjian yang memuat klausula arbitrase tetap dapat diajukan ke Pengadilan Negeri, sepanjang pihak lawan tidak mengajukan eksepsi akan adanya klausula arbitrase dalam perjanjian yang dipersengketakan, karena dengan tidak adanya eksepsi maka pihak lawan dianggap telah melaporkan hak dan kepentingan atau klausula arbitrase yang dimaksud, sehingga apabila kita hubungkan dengan kasus yang terdapat pada fakta maka aliran ini tetap berlaku, karena selama persidangan di Pengadilan Negeri pihak lawan yaitu PT. Surabaya Land sebagai tergugat tidak pernah mengajukan eksepsi atas adanya klausula arbitrase, sehingga Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara atau sengketa perdata antara Tjong Yenny sebagai penggugat dengan PT. Surabaya Land Surabaya sebagai tergugat.



Aliran kedua menyatakan bahwa klausula arbitrase merupakan *pacta sunt servanda* mengikat secara mutlak kepada para pihak, sehingga apabila dikemudian hari terjadi sengketa mengenai apa yang diperjanjikan, maka kewenangan untuk menyelesaikan dan memutus sengketa mutlak menjadi kewenangan badan arbitrase, sehingga Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa secara absolut. Demikian halnya dengan kasus yang terdapat di dalam fakta, dimana Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili dan memeriksa sengketa perdata, yang terjadi antara Tjong Yenny sebagai penggugat dengan PT. Surabaya Land, karena dalam perjanjian jual beli rumah susun yaitu pada pasal 15 ayat (1) terdapat klausula arbitrase yang menyatakan bahwa jika dikemudian hari terjadi sengketa mengenai perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui jalur di luar perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui jalur di luar pengadilan yaitu melalui lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Adanya klausula arbitrase dalam perjanjian jual beli rumah susun, maka kedua belah pihak terikat untuk melaksanakan perjanjian tersebut, dimana kekuatan mengikat perjanjian yang dibuat secara sah seperti kekuatan yaitu Tjong Yenny sebagai penggugat dan PT. Surabaya Land harus menyelesaikan sengketa jual beli rumah susun tersebut Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), sehingga Pengadilan Negeri Surabaya secara absolut tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa. Perdata jual beli rumah susun terikat, Pengadilan Negeri Surabaya baru mempunyai kewenangan untuk mengadili dan memeriksa sengketa tersebut apabila kedua belah pihak yang bersengketa secara tegas menarik kesepakatan menjadi kewenangan BANI untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di kemudian hari.

Akibat hukum yang timbul dari kasus ini adalah bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempunyai kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa perdata yang terjadi antara Tjong Yenny sebagai penggugat dengan PT. Surabaya Land sebagai tergugat, karena dalam perjanjian jual beli rumah susun Nomor : 6674 / L yaitu pada pasal 15 ayat (1) terdapat klausula arbitrase, sehingga



putusan Pengadilan Negeri Surabaya batal demi hukum demikian pula dengan upaya banding yang dilakukan oleh penggugat (tergugat rekonvensi) dan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya batal demi hukum.

### **3.2 Dasar dan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* dalam Memutuskan Sengketa Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah Susun (Putusan MA RI Nomor : 3145K/Pdt/1999)**

Terkabul tidaknya permohonan kasasi disamping tergantung syarat-syarat formal yaitu tentang cara dan tenggang waktu pengajuan kasasi disandarkapu pula pada syarat materiil, yaitu tentang alasan-alasan kasasi sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 253 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Pasal 53 ayat (1) KUHAP menjelaskan tentang alasan-alasan yang dapat dipergunakan oleh pemohon kasasi untuk meminta agar Mahkamah Agung melakukan pemeriksaan kasasi atau putusan yang dimintakan kasasi oleh pemohon. Alasan-alasan pengajuan permohonan kasasi adalah :

1. apakah benar suatu peraturan hukum tidak ditempatkan atau diterapkan tidak sebagaimana mestinya;
2. apakah benar cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang;
3. apakah benar pengadilan telah melampaui batas wewenangnya.

Dasar dan pertimbangan hukum *judex facti* dalam memutus sengketa perjanjian jual beli rumah susun antara Tjong Yenny sebagai penggugat dan PT. Surabaya Land sebagai tergugat, adalah sebagai berikut :

- Bahwa putusan *judex facti* (Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 20 November 1998 No.738/Pdt/1998/PT Sby. Jo Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 15 Juni 1998 No.96/Pdt.G/1998/PN. Sby) tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta tidak cukup atau kurang lengkap pertimbangan hukumnya, sehingga terdapat kekeliruan dan atau salah dalam menetapkan hakim.



- Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :
  1. Bahwa sebagaimana termaktub dalam surat bukti (PT) pada pasal 15 ayat (1) yang menyatakan “apabila ada sengketa mengenai perjanjian ini maka diselesaikan melalui penyelesaian di luar Pengadilan, yaitu melalui Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);
  2. Bahwa yang memudahkan proses penyelesaian sengketa pada Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) masing-masing pihak sepakat untuk memilih domisili di Pengadilan Negeri Surabaya (Bukti PT Pasal 15 Ayat 2)
  3. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud pasal 15 ayat (2) bukti PT, tersebut hanya menyangkut prosedur pemanggilan dalam beracara pada Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)
  4. Bahwa dengan demikian beracara di depan BANI adalah bersifat absolut oleh karenanya gugatan yang diajukan di muka pengadilan Negeri haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
- Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasus yang diajukan oleh pemohon kasasi Tjong Yenny Sukmawati dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 November 1998 Nomor : 738/Pdt/1998/PT.Sby yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 Nomor : 96/Pdt.G/1998 / PN Surabaya serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini.



### 3.3 Kajian Yuridis Terhadap Dasar dan Pertimbangan Hakim Kasasi Membatalkan Putusan *Judex Facti* (Putusan MA RI No. 3145/K/Pdt/1999)

Praktek peradilan yang terjadi di Indonesia masih menunjukkan terdapat banyak penyimpangan mengenai kewenangan penyelesaian suatu masalah yang mengandung unsur klausula arbitrase yaitu mengenai lembaga pengadilan mana yang berwenang untuk mengadili dan memeriksa suatu sengketa pada umumnya, pada peradilan tingkat pertama dan pengadilan tingkat banding masih menganut aliran bahwa klausula arbitrase bukan merupakan *publik order* (ketertiban umum), yang pada dasarnya pengadilan masih mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang mengandung klausula arbitrase sepanjang ada eksepsi dari pihak lawan, karena dengan tidak adanya eksepsi dari pihak lawan, maka pihak lawan dianggap telah melepaskan atau klausula arbitrase yang dimaksud. Mahkamah Agung pada tingkat kasasi cenderung menggunakan aliran *pacta sunt servanda*, yang menekankan bahwa kewenangan terhadap penyelesaian suatu perkara yang mengandung klausula arbitrase adalah mutlak menjadi kewenangan badan arbitrase yang telah dipilih oleh para pihak. Namun klausula arbitrase dapat gugur apabila secara tegas ditarik kembali atas kesepakatan para pihak.

Kasus yang dijelaskan dalam fakta pada putusan Mahkamah Agung Nomor : 3145/K/Pdt/ 1999, dimana pada tanggal 1 Juli 1995 dibuat perjanjian pengikatan jual beli rumah susun No. 6674/L dihadapan Notaris Mutia Haryani, SH antara Tjong Yenny, warga kota Surabaya yang berniat beli bangunan rumah di kawasan hunian Beverly Park Condominium dengan PT. Surabaya Land sebagai pengembang. Di dalam perjanjian tersebut yaitu pada pasal 15 ayat (1) terdapat klausula arbitrase yang menyatakan bahwa “Apabila ada sengketa mengenai perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui penyelesaian di luar pengadilan, yaitu Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).”

Perselisihan tersebut timbul karena setelah dibuat akta perjanjian jual beli satuan rumah susun diharapkan Notaris Mutia Handayani, SH. Adapun isi dari akta perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :



1. Harga rumah US\$ 189.642,88,-;
2. Dibayar lebih dahulu US\$ 94.821,44,-;
3. Sisanya dibayar sekaligus pada tanggal 1 Februari 1997 oleh pembeli kepada penjual, sebelum selesainya pembangunan rumah dan pada tanggal 1 Juni 1997 serah terima rumah tersebut.

Pada tanggal 1 Juni 1997 ternyata rumah yang dipesan oleh Tjong Yenny pembangunannya masih belum selesai, sehingga *levering* rumah kepada calon pembeli, Tjong Yenny menjadi terlambat. Bangunan rumah tersebut ternyata baru selesai pada bulan desember 1997. Calon pembeli Tjong Yenny menegur PT. Surabaya Land atas terlambatnya, penyelesaian dan penyerahan bangunan rumah yang dibeli tersebut. Merasa dirugikan telah membayar setengah dari harga bangunan rumah yaitu US\$ 94.821.39.- kepada pemborong PT. Surabaya Land, sedang rumah belum diserahkan pada waktu yang telah dijanjikan yaitu pada tanggal 1 Juni 1997, maka pihak calon pembeli Tjong Yenny melalui kuasa hukumnya sebagai penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap tergugat yaitu PT. Surabaya Land dengan tuntutan petitium gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan sebelumnya;
2. Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun batal;
4. Menghukum tergugat mengembalikan uang jual beli yang telah diterima tergugat dari penggugat , US\$ 94.821.89 seketika dan lunas;
5. Menghukum tergugat membayar uang bunga sebesar 2,25% sebulan dari jumlah US\$ 94.821,89;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
7. Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet banding atau kasasi;

PT. Surabaya Land dengan adanya gugatatan tersebut maka mengajukan gugatan rekonsvansi terhadap Tjong Yenny sebagai penggugat konvensi, karena menurut PT. Surabaya Land yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual



beli rumah susun adalah Tjong Yenny, karena dalam perjanjian jual beli rumah susun dinyatakan bahwa sisa pembayaran pembelian rumah susun dibayar sekaligus secara tunai pada tanggal 1 Februari 1997 oleh pembeli kepada penjual, sebelum selesainya pembangunan rumah tgl 1 Juni 1997 serah terima. Tjong Yenny belum juga membayar sisa pembayaran sebesar US\$ 94.821,44 sehingga dengan demikian pihak yang telah melakukan wanprestasi adalah Tjong Yenny selaku pembeli. Berdasarkan hal tersebut maka pihak PT Surabaya Land melakukan gugatan rekonsvansi terhadap Tjong Yenny dengan gugatan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan rekonsvansi :

1. Menyatakan tergugat rekonsvansi melakukan wanprstasi;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menghukum tergugat rekonsvansi untuk membayar kepada penggugat rekonsvansi US\$ 94.821,44 ditambah dengan denda keterlambatan Rp. 200.000 per hari sejak 1 Januari 1998;
4. Menghukum tergugat rekonsvansi “untuk membayar uang paksa/*dwangsom*” Rp. 5 juta per hari melaksanakan putusan ini;
5. Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu.

Pengadilan Negeri Surabaya memberikan pertimbangan hukum bahwa wanprestasi yang mungkin timbul antara pihak telah diatur dalam pasal 11 perjanjian pengikatan jual beli rumah susun tersebut. Berdasarkan bukti penggugat dan tergugat, rumah susun yang dibeli oleh penggugat telah selesai pada tanggal 15 Desember 1997. Selain itu menurut pasal tersebut juga telah ditentukan suatu syarat, pengajuan pembatalan perjanjian bisa dilakukan oleh penggugat, apabila penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasar pada perjanjian jual beli rumah susun tersebut. Pada kasus ini penggugat baru membayar sebagian sebesar US\$ 94.821,39 dari harga US\$ 189.642,88. Adanya syarat tersebut, maka penggugat belum berhak melakukan *somatie* pada tanggal 31 Mei 1997 atas keterlambatan tergugat menyerahkan bangunan sesuai dengan apa yang dijanjikan, sehingga syarat penjualan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun seperti apa yang telah



dijelaskan dalam pasal 11, masih belum terpenuhi. Dengan alasan di atas petitum gugatan pada butir (2) dan (3) ditolak oleh majelis.

Hukum mempertimbangkan dalam gugatan rekonsensi, yang pokoknya sebagai berikut : bahwa inti dari gugatan rekonsensi adalah menuntut tergugat rekonsensi (TR) membayar sisa pembayaran harga rumah US\$ 94.821,44 ditambah dengan denda Rp. 200.000,- per hari sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai dibayarnya sisa uang rumah tersebut dan tergugat rekonsensi terbukti tidak membayar sisa uang harga rumah yang telah disepakati dalam akta perjanjian tersebut. Justru pada tanggal 1 Februari 1998, sehingga tergugat rekonsensi telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan dalam konvensi yaitu menolak gugatan penggugat seluruhnya, sedangkan dalam rekonsensi memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan terhadap sebagian;
2. Mengabulkan tergugat rekonsensi telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar kepada penggugat rekonsensi uang US\$ 94.821,44 ditambah dengan denda keterlambatan Rp. 200 000,- per hari dihitung sejak tanggal 01 Januari 1998 sampai dibayar lunas.

Pengadilan Tinggi Surabaya pada tingkat banding, telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, yang di dalam pertimbangannya menyatakan benar menurut hukum, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam mengadili perkara ini. Terhadap putusan tingkat pertama dan tingkat banding tergugat mengajukan kasasi. Di dalam tingkat kasasi, MA dalam putusannya menilai bahwa putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Surabaya telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum, sehingga putusan *judex facti* tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya MA akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Mahkamah Agung berpendirian bahwa menurut pasal 15 ayat (1) dari bukti P.I (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun) dinyatakan bahwa bila ada sengketa mengenai perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui penyelesaian jalur di luar



pengadilan yaitu “Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia “ atau BANI. Dari klausula perjanjian pengikatan jual beli rumah susun pasal 15 ayat (1) di atas, maka penyelesaian dengan cara di depan BANI bersifat abolut, sehingga gugatan perdata yang diajukan penggugat tersebut dinyatakan tidak diterima. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Mahkamah Agung memberi putusan yaitu

- Mengabulkan permohonan kasasi dari permohon kasasi Tjong Yenny Sukmawati;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 738/Pdt/1998 /PT. Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 96/Pdt.G/1998.

Serta mengadili sendiri, sebagai berikut :

- Menyatakan *judex facti*, tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini;
- Menghukum termohon kasasi mebayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan.

Arbitrase jika ditinjau dari Hukum Acara Perdata, khususnya arbitrase adalah bersifat absolut, oleh karena itu pengadilan harus tunduk pada pasal 134 HIR, yang menyatakan jika perselisihan itu suatu perilaku yang tidak masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, para pihak dapat meminta supaya hakim menyatakan diri tidak berkuasa dan hakimpun wajib mengakui karena jabatannya. Jadi hakim disini harus tunduk pada ketentuan pasal 134 HIR tersebut.

Ketidaktegasan para praktisi hukum atas masalah kewenangan yang dihadapi, menjadikan perkara-perkara yang mengandung klausula arbitrase sedikit banyak mempengaruhi kelancaran penyelesaian sengketa yang mengandung unsur klausula arbitrase, dimana ada kaitannya suatu sengketa diajukan secara serentak pada dua forum yang berbeda. Pada satu pihak mengajukan perkara kepada badan arbitrase, sementara pada waktu yang bersamaan, pihak lawan mengajukan sengketa yang sama kepada Pengadilan Negeri. Hal tersebut dapat berakibat timbulnya dua putusan



yang saling berbeda, apalagi jika salah satu pihak bersikap tidak jujur, yaitu dengan itikad buruk sengaja mengajukan kepada badan arbitrase.

Penulis dalam hal ini lebih sependapat dengan pertimbangan dan putusan Mahkamah Agung, bahwa *judex facti* Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, karena secara yuridis klausula arbitrase berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal itu ditegaskan dalam pasal 1338 KUH Perdata perdata yang menyatakan yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang, mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akibatnya persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dan persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak yang terikat dengan perjanjian.

Berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata tersebut, maka penyelesaian sengketa antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land yang mengandung klausula arbitrase harus diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak, dan bukan Pengadilan Negeri Surabaya, karena perjanjian pengikatan jual beli rumah susun berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yaitu, Tjong Yenny dan PT. Surabaya Land, dimana seharusnya Pengadilan Negeri Surabaya harus mempertimbangkan hal tersebut dan menyatakan tidak berwenang mengadili.

Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang menyelesaikan sengketa antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land yang mengandung klausula arbitrase juga ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain seperti halnya Yurisprudensi Mahkamah Agung, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.



## 1. Yurisprudensi

Ketentuan ini dapat kita lihat pada contoh perkara berikut ini

Perkara Ahyu Forestry Co. LTd melawan PT. Balapan Raya, Putusan Mahkamah Agung No. 2924 K/SP/1981, tanggal 8 Februari 1982, perkara ini menyangkut sengketa antara suatu perusahaan Korea dengan Patner Indonesia. Berkenaan dengan usaha *joint venture*. Atas permohonan pihak Indonesia Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan sah peralihan manajemen dari pihak asing ke pihak lain walaupun ada klausula arbitrase dalam perjanjian *joint venture* ini. Pengadilan Tinggi Jakarta pada tingkat banding telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Akan tetapi dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung dalam pertimbangan dan putusannya tidak membenarkan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, karena adanya klausula arbitrase menunjuk ICC (International Chamber of Commerce), yang seharusnya Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menyatakan diri tidak berwenang mengadili.

## 2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999

Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu sengketa atau perkara yang mengandung klausula arbitrase, ditegaskan dalam pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi :

- (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.
- (2) Pengadilan Negeri Wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian suatu sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase kecuali dalam hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Pasal tersebut menegaskan bahwa apabila terdapat suatu perjanjian arbitrase tertulis, maka secara otomatis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa para pihak tersebut ke Pengadilan Negeri. Di dalam pasal



tersebut juga ditegaskan bahwa Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam penyelesaian suatu sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase. Perkecualian terhadap hal ini adalah jika dalam hal tertentu campur tangan pengadilan diperbolehkan, yang diantaranya adalah :

1. perjanjian arbitrase dibuat para pihak batal demi hukum atau *null and void*;
2. perjanjian itu sendiri tidak dilakukan atau *inoperative incapable of being performed*.

Hal ini sejalan dengan pasal 3 yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang telah terikat oleh perjanjian arbitrase.

Ketegasan yang tercantum daalam pasal 3 dan pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa , dapat dikatakan apabila terdapat suatu sengketa dan para pihak mengajukan perjara tersebut kepada Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang karena jabatannya. Jadi tidak perlu pihak tergugat mengajukan satu eksepsi mengenai tidak berwenang.

Mengamati pasal 3 dan pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dijelaskan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempunyai yurisdiksi hukum di dalam perkara antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land, karena di dalam pasal 15 ayat (1) perjanjian pengikatan jual beli rumah susun antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land dinyatakan bahwa bila ada sengketa mengenai perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui penyelesaian di luar pengadilan yaitu Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia.

### **3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970**

Umumnya dasar Mahkamah Agung meletakkan kewenangan mutlak arbitrase dalam menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian yang mengandung klausula arbitrase merujuk pada memori penjelasan Pasal 3 UU Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, di dalam penjelasan pasal 3 ditegaskan, disamping peradilan negara tidak diperkenankan lagi



adanya peradilan-peradilan yang dilakukan oleh bukan peradilan negara, namun kalimat berikutnya masih membenarkan eksistensi arbitrase. Hal ini dirumuskan dalam kalimat yang berbunyi : "Penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit (*arbiter*) tetap diperbolehkan." Oleh karena itu undang-undang tetap mengakui eksistensi arbitrase sebagai badan peradilan yang bersifat *volunteer* pada satu segi, dihubungkan dengan kelahiran setiap klausula arbitrase berdasarkan kesepatan para pihak, adalah sah dan realistis memberi kedudukan dan kewenangan absolut pada lembaga arbitrase dan realistis memberi kedudukan dan kewenangan absolut pada lembaga arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan para pihak. Jadi Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang telah ditunjuk oleh Tjong Yenny dan PT. Surabaya Land mempunyai kewenangan mutlak memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

#### 4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985

Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan penetapan pengadilan dari semua lingkungan pengadilan karena :

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam itu dengan dibatalkan putusan yang bersangkutan.

Dilihat dari pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, jelas bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili dan telah salah menetapkan hukum dalam sengketa antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land, karena dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang menjadi sumber sengketa terdapat klausula arbitrase.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kita dapat mengetahui bahwa pertikaian antara arbitrase dengan kompetensi atau kewenangan pengadilan adalah bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, dimana suatu sengketa yang



diserahkan kepada badan arbitrase oleh para pihak maka pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut. Keputusan Mahkamah Agung pada perkara No. 3145 K/Pdt/ 1999 merupakan keputusan yang tepat, dimana penyelesaian sengketa yang mengandung klausula arbitrase antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land bukan merupakan kewenangan pengadilan Negeri Surabaya, namun merupakan kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia berdasarkan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun No. 6674/L tanggal 1 Juli 1995 antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land yaitu pada pasal 15 ayat (1).





#### IV. PENUTUP

##### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan penulis pada bab terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan, sebagai berikut :

1. Bahwa ada dua aliran yang mengatur mengenai kekuatan hukum klausula arbitrase, yaitu aliran yang menyatakan bahwa pengadilan tetap berwenang memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul dari perjanjian yang mengandung klausula arbitrase selama tidak ada eksepsi dari pihak lawan dan aliran kedua yang menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul terhadap perjanjian yang memuat klausula arbitrase, sehingga aliran pertama tidak dapat diterapkan pada kasus yang terdapat fakta karena dalam fakta PT Surabaya Land selama persidangan tidak pernah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa sengketa Perjanjian Jual Beli Rumah Susun tersebut sedangkan aliran kedua dapat diterapkan pada kasus yang terdapat pada fakta kerena dalam Perjanjian Jual beli Rumah Susun terdapat klausula arbitrase sehingga kedua belah pihak terikat untuk menaatinya.
2. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusan No. 3145/K/Pdt/1999 memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa dalam 15 ayat (1) dari bukti P.I Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun, dinyatakan bahwa bila ada sengketa mengenai perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui penyelesaian jalur di luar pengadilan yaitu Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau BANI. Sehingga BANI mempunyai kewenangan secara absolut mengadili sengketa perjanjian pengikatan jual beli rumah susun antara Tjong Yenny dengan PT. Surabaya Land.
  - b. Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili sengketa perjanjian pengikatan jual beli rumah susun, karena yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa



tersebut adalah BANI sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun tersebut terdapat klausula arbitrase yaitu pada pasal 15 ayat (1).

- c. Bahwa Mahkamah Agung memberikan putusan terhadap sengketa tersebut mengabulkan permohonan kasasi pemohon kasasi dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya.
3. Bahwa putusan Mahkamah Agung perkara No. 3145/Pdt/1999, merupakan keputusan yang tetap, karena kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tersebut merupakan kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, bukan kewenangan peradilan umum hal ini sesuai dengan apa yang terdapat dalam pasal 15 ayat (1) Perjanjian Jual Beli Rumah Susun antara Pt Surabaya Land dengan Tjong Yenny

#### 4.2 Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan adalah :

1. Hendaknya Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili suatu sengketa yang timbul dari perjanjian, terlebih dahulu memperhatikan ada tidaknya klausula arbitrase dalam perjanjian tersebut. Hal ini penting untuk menentukan apakah Pengadilan Negeri tersebut berwenang atau tidak mengadili dan memeriksa perkara tersebut.
2. Hendaknya jika dalam suatu sengketa yang bersumber dari suatu perjanjian terdapat klausula arbitrase maka Pengadilan Negeri, wajib untuk menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut.
3. Hendaknya jika suatu sengketa telah diserahkan kepada Badan Arbitrase oleh para pihak, peradilan umum harus menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut agar hakim tidak membatalkan putusan *judex facti* karena salah menerapkan hukumnya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, Munir. 2000. *Arbitrase Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Gautama, Sudargo. 1996. *Aneka Hukum Arbitrase*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Harahap, M.Yahya. 2001. *Arbitrase Ditinjau dari : Reglement Acara Perdata (Rv), Peraturan BANI, International Centra for The Settlement of Invesment Dicputes (ICSID) ; UNICIRAL Arbitration Rules, Convention on the Recognition and Enforcemnet of Foreign Arbitral Award, Perma No. 1 Tahun 1990*. Jakarta : Sinar Grafika
- Martin, Andre dan Bhaskara. 2002. *Kamus Bahasa Indonesia Millinium*. Jakarta : Karina
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty
- Muhammad, Abdulkadir. 1980. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni
- , 1990. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Citra
- Pohan, Martalena dan Prawirihamidjojo, S. 1979. *Hukum Perikatan*. Surabaya : PT. Bina Ilmu
- Shahab, Hamid. 2000, *Menyingkap dan Meneropong Undang-Undang Arbitrase Nomor 30 Tahun 1999 dan Jalur Penyelesaian Alternatif*. Jakarta : Djambatan
- Soemitro, R. Hanitijo. 1985. *Studi Hukum Dan Masyarakat*. Bandung : Alumni
- , 1990. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Subekti, R. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Itermasa
- , 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- , R. dan Tjitrosudibio. 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Pradnya Pramita
- Sudarsono. 1992. *Kamus Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta
- Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember
- Usman, Rahmadi. 2002. *Hukum Arbitrase Nasional*. Jakarta : PT. Grasindo

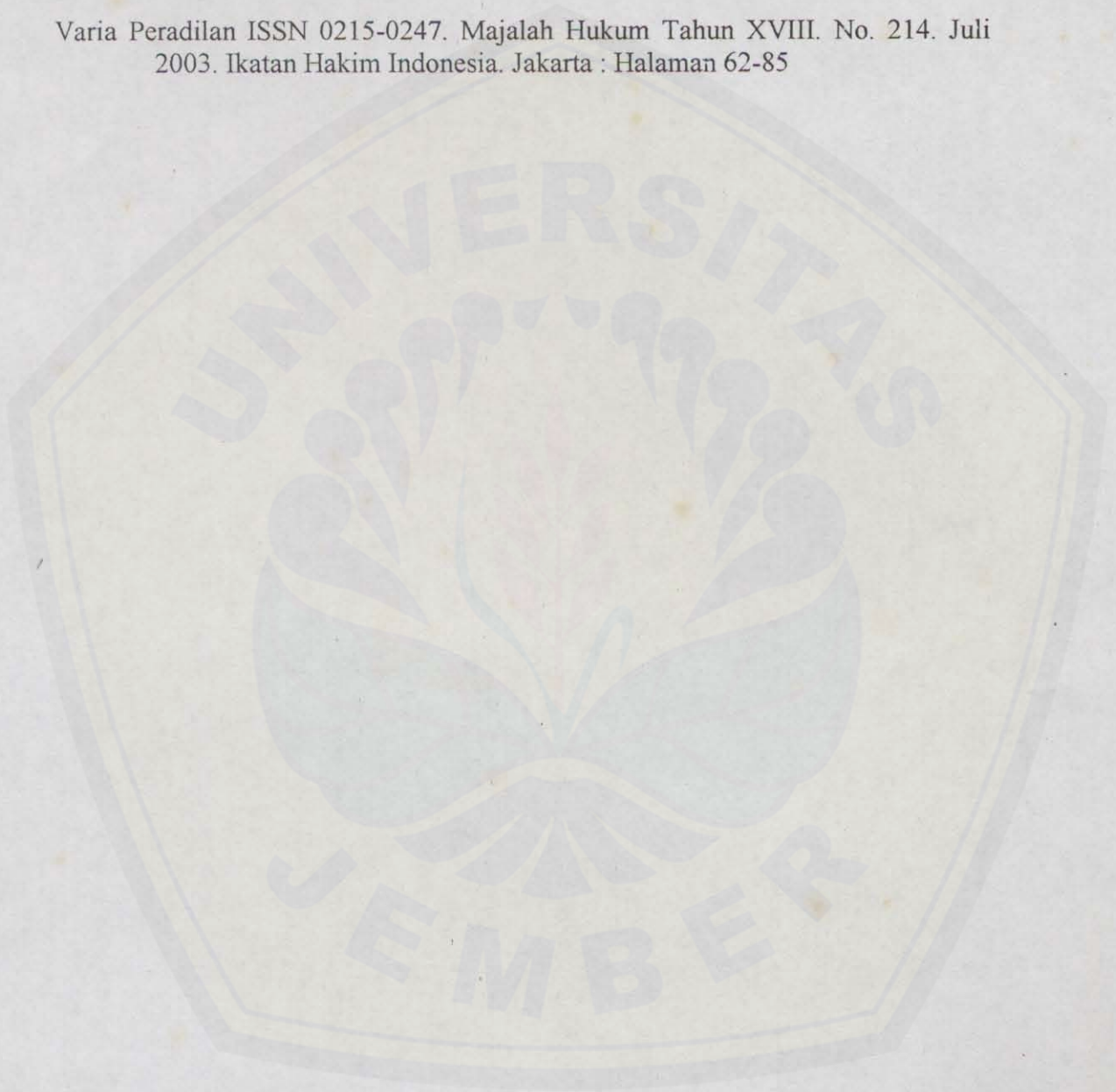


Usman, Rahmadi. 2002. *Hukum Arbitrase Nasional*. Jakarta : PT. Grasindo

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif  
Penyelesaian Sengketa

Varia Peradilan ISSN 0215-0247. Majalah Hukum Tahun XVIII. No. 214. Juli  
2003. Ikatan Hakim Indonesia. Jakarta : Halaman 62-85





## HUKUM PERDATA :

## KLAUSULA ARBITRASE PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI RUMAH

### Yudex Facti Salah Menerapkan Hukum

## KASUS POSISI :

- Tjong Jenny, wargakota Surabaya berniat untuk membeli bangunan rumah susun di kawasan hunian "Beverly Park Condominium" di jalan Mayjen Sungkono Surabaya dari Pengembang "PT. Surabaya Land".
- Selanjutnya dihadapan Notaris Mutia Haryani, SH dibuat "Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Satuan Rumah Susun", tanggal 01 Juli 1995 No. 6674/L.
- Isi dari Akta Perjanjian No. 6674/L tanggal 1 Juli 1995 antara lain :
  - Harga rumah USS = 189.642.88,-
  - Dibayar lebih dulu USS = 94.821.44,-
  - Sisanya dibayar sekaligus secara tunai pada tanggal 01 Februari 1997 oleh pembeli kepada penjual, sebelum selesainya pembangunan rumah dan pada 01 Juni 1997 serah terima rumah tersebut.
- Pada 1 Juni 1997, ternyata rumah yang dipesan oleh Tjong Yenny, pembangunannya masih belum selesai, sehingga levering rumah kepada calon pembeli, Tjong Yenny menjadi terlambat. Ternyata bangunan rumah tersebut baru selesai pada bulan Desember 1997.
- Calon pembeli Tjong Yenny menegur "PT. Surabaya Land" atas terlambatnya penyelesaian dan penyerahan bangunan rumah yang dibeli tersebut.
- Karenag merasa dirugikan telah membayar setengah harga bangunan rumah yaitu USS 94.821.39, kepada Pengembang PT. Surabaya Land, sedang rumah belum diserahkan pada waktu yang dijanjikan 01 Juni 1997, maka pihak calon pembeli Tjong Yenny melalui Kuasa hukumnya sebagai Penggugat mengajukan gugatan

perdata terhadap Tergugat : PT. Surabaya Land dengan tuntutan/petitum gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat "Ingkar Janji" atau "Wanprestasi".
3. Menyatakan "Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun" batal.
4. Menghukum Tergugat mengembalikan uang jual-beli yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, USS 94.821.39, seketika dan lunas.
5. Menghukum Tergugat membayar uang bunga sebesar 2,25% sebulan dari jumlah USS 94.821.39 sejak 1 Juni 1997 sampai dibayarnya uang tersebut.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan.
7. Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (serta merita).

## PENGADILAN NEGERI :

- Tergugat "PT. Surabaya Land" dalam persidangan menyangkal bahwa ia melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dalam "Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun" dengan Penggugat sebagai Pembelinya.
- Tergugat mengakui adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun antara Penggugat dengan Tergugat, Akta No. 6674/L. Bangunan rumah susun selesai dan telah dilampirkan kepada Dinas Pengawas Bangunan tanggal 15 Desember 1997 No. 640/2583/1997.
- Setelah bangunan selesai, pihak Penggugat Tjong Yenny sebagai pembeli, masih belum bersedia membayar sisa harga rumah USS 94.821.44, dan minta pembatalan jual-beli dengan meminta kembali uang yang sudah dibayarkan kepada Tergugat PT. Surabaya Land.
- Dengan demikian pihak Penggugat, Tjong Yenny yang wanprestasi, dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah tersebut karena menurut janji sisa harga rumah USS 94.821.44 harus sudah dibayar lunas tanggal 1 Februari 1997.
- Dengan dibatalkannya Perjanjian dan Penggugat minta kembali uangnya, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan besar, sebab saat Penggugat membayar USS 94.821.44, kurs 1 USS = Rp.2.900,- sedangkan sekarang kurs satu USS = Rp. 10.000,-.
- Pihak Tergugat, PT. Surabaya Land, dicamping menolok gugatan



kompetensi, selanjutnya ia mengajukan gugatan Rekompensi terhadap Tjong Yenny dengan petitum gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekompensi ;
2. Menyatakan Tergugat Rekompensi melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan.
4. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekompensi US\$ 94.821.44 ditambah denda keterlambatan Rp. 200.000,- per hari sejak 1 Januari 1998 .....dst.....
5. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar "uang paksa/dwangsom" Rp.5 juta/per hari melaksanakan putusan ini .....dst.....
6. Putusan ini dapat dijalankan lebih dulu .....dst.....

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya.

- Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang inti pokoknya sebagai berikut :
- Mengenai cedera janji/wanprestasi yang mungkin timbul antara para pihak, telah diatur dalam pasal 11 Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah tersebut.
- Dari bukti P1=T1 = Rumah susun yang dibeli oleh Penggugat telah selesai pada tanggal 15 Desember 1997.
- Disamping itu menurut pasal 11 tersebut juga ditentukan suatu syarat, pengugat pembatalan Perjanjian baru bisa dilakukan oleh Penggugat, bila mana Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tersebut. Dalam kasus ini, Pihak Penggugat baru membayar sebagian yaitu : US\$94.821.30 dari harga rumah US\$ 189.642.88.. Dengan adanya syarat tersebut, maka Penggugat belum berhak melakukan "somatie" atas keterlambatan Tergugat menyerahkan bangunan rumah pada 31 Mei 1997 seperti yang dijanjikan, sehingga syarat pengajuan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun, yang ditentukan dalam pasal 11, masih belum terpenuhi.
- Dengan alasan diatas petitum gugatan butir (2) dan (3) harus ditolak oleh Majelis.
- Dalam gugatan Rekompensi, Majelis Hakim mempertimbangkan yang pokoknya sebagai berikut :

"Inti Gugatan Rekompensi" adalah pihak Penggugat Rekompensi (PR) menuntut agar Tergugat Rekompensi (TR) membayar sisa pembayaran harga rumah US\$ 94.821.44 ditambah "denda keterlambatan" sebesar Rp. 200.000,-/perhari sejak 1 Januari 1998 sampai dibayarnya sisa uang tersebut.

Tergugat Rekompensi terbukti tidak membayar sisa "uang harga rumah yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian tersebut yaitu pada tanggal 01 Februari 1997.

Karena itu Tergugat Rekompensi telah melakukan tindakan ingkar janji - wanprestasi.

Mengenai tuntutan pembayaran uang paksa atau dwangsom yang diajukan oleh Penggugat Rekompensi, maka Majelis Hakim dengan berpedoman pada pasal 606 "a" dari R.v. tuntutan ini harus ditolak.

Karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli rumah susun ini dibuat dan disyahkan oleh Notaris Ny. Mutia Hariyani, SH, maka akta ini merupakan "Akta Otentik", sehingga tuntutan berdasar pasal 130 HIR dapat dikabulkan.

Berdasar atas pertimbangan yang inti pokoknya disebutkan diatas akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam Rekompensi :

- Mengabulkan gugatan untuk sebagian.

- Menyatakan Tergugat Rekompensi telah melakukan perbuatan wanprestasi.

- Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekompensi uang US\$94.821.44,- ditambah denda keterlambatan Rp. 200.000,- /perhari sejak 01 Januari 1998 sampai dibayar lunas.

- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu walaupun ada verzet, banding kasasi.

- Menolak gugatan rekompensi untuk selebihnya.

**PENGADILAN TINGGI :**

- Penggugat, Tjong Yenny Sukmawati, menolak putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diatas dan mengajukan permohonan pemeriksaan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya.







- Dengan adanya "Clausule Perjanjian" ini, maka secara yuridis akan menyingkirkan kewenangan absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
- Badan Arbitrase Nasional (BANI) sebagai extra Judicial lahir dari "Clausule Perjanjian" yang menurut "Jurisprudensi Tetap" Mahkamah Agung, telah mengakui adanya legal effect yang memberi kewenangan absolut kepada Lembaga Arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian berdasar asas pacta sunt servanda ex pasal 1338 B.W/KUHPerdata.
- Dalam kasus diatas, Judent facti tidak mempertimbangkan ada "clausule arbitrase" dalam perjanjian pengikatan untuk jual beli rumah susun dalam bukti PI = TI.
- Demikian catatan dari putusan diatas.

ali boediarto

- Pengadilan Negeri di Surabaya : No. 96/Pdt-G/1998/PN.Sby, tanggal 15 Juni 1998.
- Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya : No. 730/Pdt/1998/PT.Sby, tanggal 20 November 1998.
- Mahkamah Agung RI : No. 3145-K/Pdt/1999, tanggal 30 Januari 2001.

Majelis terdiri dari : H. German Hoediarto, SH Ketua Muda sebagai Ketua Sidang dengan Hakim Agung sebagai Anggota : H. Achmad Kowi AS, SH dan Arbijoto, SH dan Ny. Umi Kaltimah, SH. Panitera Pengganti.

## PENGADILAN TINGGI

### PUTUSAN

NOMOR : 738/PDT/1998/PT.SBY.

#### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

**PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR DI SURABAYA**, memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**TJONG YENNY SUKMAWATY**, bertempat tinggal di Jl. Manyar Kartika 1/2 Surabaya, dalam hal ini pada tingkat pertama dan tingkat banding memilih kedudukan hukum di Kantor Kuasanya : **FREDDY CHANDRA MAWAL, SH/Advokat** dan Pengacara, ber Kantor di Jl. Dharmasada Indah Utara 1/29-B-46 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Februari 1998 dan tanggal 16 Juni 1998, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI - PEMBANDING ;**

**Melawan :**

**PT. SURABAYA LAND**, berkedudukan di Jl. Mayjen Sungkono No.533 atau (Jl. H.R. Mohamad No.193) Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI - TERBANDING ;**

#### PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip semua uraian tentang duduk perkara yang termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 Nomor : 96/Pdt.G/1998/PT.Sby dibacakan pada persidangan terbuka untuk umum, dan yang akhirnya berbunyi :

#### DALAM KOMPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

#### DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekompensi/Penggugat Rekompensi melakukan perbuatan wanprestasi/jingkar janji ;
- Menghukum Tergugat Rekompensi;Penggugat Rekompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi sebesar USS 94.821.44 (sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh satu empat pulun empat



sen dollar AS), ditambah denda keterlambatan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari dihitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai seluruh pembayaran kewajiban Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi luas, yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan ;

- Menyatakan putusan dalam rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbij voorraad);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk selebihnya;

#### DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 53.000,- (lima puluh tiga ribu rupiah) ;

Membaca Risalah Pernyataan Perintahon Banding, Risalah pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang masing-masing pada pokoknya menyebutkan bahwa pada tanggal 18 Juni 1998, FREDDY CHANDRA MAWAI, SH/Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut, kemudian mengenai adanya banding itu pada tanggal 17 Juli 1998 diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding, dan selanjutnya pada tanggal 15 Juli 1998 dan tanggal 17 Juli 1998 kepada kedua pihak yang perkara diberitahukan tentang adanya pemberian kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ini ;

Membaca pula memori banding tanggal 16 Oktober 1998 dari Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding;

#### TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi-Pembanding diajukan dalam tenggang waktu serta menurut cara dan syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 No. 96/Pdt.G/1998/PN.Sby. beserta memori banding dari Pembanding tanggal 16 Oktober 1998, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi-Pembanding menolak putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dengan alasan bahwa Pengadilan Negeri tidak mempertimbangkan secara lengkap dalam memutus perkara ini (niet veldende gemotiveerd) yaitu mengenai hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa kapan sebenarnya "tanggal batas" pihak Terbanding paling akhir harus menyerahkan satuannya huniar, rumah susun ;

2. Bahwa masalah Terbanding membangun rumah susun tidak sesuai sebagaimana diperjanjikan semula yaitu telah dibangunnya ruko-ruko yang merusak pemandangan dan mengurangi luas tanah semula ;

Menimbang, bahwa mengenai kapan sebenarnya : "tanggal batas penyerahan satuannya rumah susun, sudah diatur secara jelas pada pasal 4 lampiran I dan pasal 11 Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuannya rumah susun (bukti P 1) ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 4 lampiran I bukti P 1 tersebut, batas waktu penyerahan adalah tanggal 31 Mei 1997 ;

Menimbang, bahwa akan tetapi kalau pasal 4 tersebut dikaitkan dengan pasal 11, "batas waktu" penyerahan tidak mutlak tanggal 31 Mei 1997, karena dalam pasal 11 terdapat klausula yang memberikan kelonggaran waktu pihak Terbanding yaitu pada kesempatan pertama selama 120 (seratus dua puluh) hari, dan pada kesempatan kedua selama 90 (sembilan puluh) hari, sehingga keseluruhan perpanjangan adalah selama 7 bulan ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kelonggaran waktu tersebut diatas maka batas waktu penyerahan adalah tanggal 31 Desember 1997 ;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding telah memberitahukan kepada pihak Pembanding bahwa rumah susun tersebut telah selesai sejak Desember 1997 dan diikuti dengan keterangan luyak huni dari Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kodya Surabaya tanggal 15 Desember 1997 (bukti T 32 dan T 31) ;

Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak terbukti pihak Terbanding melakukan wanprestasi dalam penyerahan rumah susun tersebut ;

Menimbang, bahwa akan tetapi klausula pasal 11 tersebut dipermasalahkan oleh pihak Pembanding dengan mengemukakan bahwa pasal 11 tersebut harus dinilai kembali oleh Pengadilan Tinggi, dengan alasan bahwa klausula itu tidak pantas dan tidak adil dimana pihak Pembanding menandatangani perjanjian tersebut dengan itikad baik, tanpa curiga dan sebagai pihak pembeli yang dalam hukum ;

Menimbang, bahwa apakah benar sebagaimana dikemukakan oleh pihak Pembanding tersebut, Pengadilan Tinggi akan meneliti isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti perjanjian pengikatan jual beli tersebut (bukti P 1) Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPE, data, karena isi perjanjian tersebut tetap mengikat pihak Pembanding ;

Menimbang, bahwa dengan tetap mengikatnya isi perjanjian tersebut para



pihak Pembanding, maka klausula pasal 11 dari perjanjian tersebut mengikat juga pihak Pembanding ;

Menimbang, bahwa mengenai bangunan ruko yang dipermasalahkan Pembanding dari bukti yang diajukan Pembanding (bukti P 2) ternyata Pembanding baru memasalahkan setelah bangunan tersebut selesai sebagai alasan Pembanding untuk meratibakan perjanjian jual beli rumah susun tersebut ;

Menimbang, bahwa kalau Pembanding merasa keberatan adanya bangunan ruko, seharusnya sejak awal Pembanding sudah mengajukan keberatan, yang nota bene hal tersebut tidak dilakukannya ;

Menimbang, bahwa karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding secara diam-diam menyetujui adanya bangunan ruko tersebut ;

Menimbang, bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka alasan-alasan banding dari pihak Pembanding harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan tambahan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pertama, serta dijadikan sebagai pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya memuat dan menguraikan dengan benar semua kejadian dan alasan yang menjadi dasar putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998, Nomor 96/P.Jt.G/1998/PN.PN.SBY dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi-Pembanding berada di pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang dan Peraturan Hukum yang bersangkutan ;

#### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi-Pembanding ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 No. 96/Pdt.G/1998/PN.Sby, yang dimohonkan banding tersebut ;

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi-Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, pada hari : Jumat, tanggal 20 Nopember 1900 sembilan puluh delapan, oleh kami, **H. Abd. Kadir Mappong, SH, Ketua Pengadilan Tinggi** sebagai Ketua Majelis, **Isnu Suseno, SH dan I Made Tara, SH**, masing-masing Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan menadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi di Surabaya tanggal 7 Oktober 1998 No. 1047/Pdt.Pen/1998/PT.SBY, dan kemudian putusan tersebut diucapkan didalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri oleh **Noerhadiah, M. Panitera Pengganti**, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara tersebut diatas ;

Hakim-Hakim Anggota :  
ttd.

Isnu Suseno, SH  
ttd.

I Made Tara, SH

Biaya banding :

Redaksi putusan Rp. 1.000,-

Meterai putusan Rp. 2.000,-

Administrasi Rp. 20.000,-

Pemberkasan Rp. 52.000,-

Jumlah Rp. 75.000,-

Hakim Ketua Majelis :  
ttd.

H. Abd. Kadir Mappong, SH

Panitera Pengganti :  
ttd.

Noerhadiah, M.

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh  
Panitera Pengadilan Tinggi Di Surabaya  
ttd.

I MADE RINTIN, SH  
NIP. 040012844

Foto Copy Sesuai Dengan Aslinya Dikeluarkan Untuk  
Dinas Panitera Pengadilan Negeri Surabaya  
Wakil Panitera,  
ttd.

Radiman Lodewik Sijabat, SH  
NIP. 040041697



## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

**TJONG YENNY SUKMAWATY**, bertempat tinggal di Jalan Manyar Kartika 1/2 Surabaya, diwakili kuasanya **PRASTOWO, SH**, ber Kantor di Komplek Perkantoran Kota Grogol Permai Blok A/38 Jalan Prof. Dr. Latumeten Jakarta Barat, Pemohon kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**PT. SURABAYA LAND**, berkedudukan di Jalan Mayjen Sungkono No. 533 (atau Jalan H.R. Mohamad No. 193) Surabaya Termohon kasasi, dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon kasasi sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa dengan Akta Perjanjian Pengikatan: Jual Beli Satuan Rumah Susun, tertanggal 1 Juli 1995 yang dilangsungkan secara legalisasi dihadapan Notaris Mutia Haryani, SH dibawah No. 6674/L tertanggal 1-7-1995 (bukti P-1b s/d P-1F), telah disepakati jual beli dengan Penggugat asli sebagai pembeli dan Tergugat asli sebagai penjual, atas satu satuan rumah susun hunian pada rumah susun yang bertempat dikenal sebagai rumah susun "Beverly Park Condominium" terletak di Jalan Mayjen Sungkono No. 355 (Jl. H.R. Mohamad No. 193) Surabaya, yang diberi tanda sebagai satuan Rumah Susun Hunian Blok C Lantai 26 ;

Bahwa, Tergugat asli telah berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan Rumah Susun Hunian tersebut paling lambat tanggal 1 Juni 1997 (butir 11 lampiran 1 - bukti P-1b), nyatanya sampai sekarang Tergugat asli masih belum menyerahkan satuan rumah susun hunian tersebut, sekalipun Penggugat asli telah memperingatkan Tergugat asli, dengan demikian Tergugat asli telah "ingkar janji" (wanprestasi);

bahwa, sebagaimana disepakati dalam pasal 11.1 Bukti P-1a, manakala Tergugat asli telah memenuhi kewajibannya dalam penyerahan satuan rumah susun hunian tersebut, maka Tergugat asli berkewajiban membayar denda sebesar 2,25% (dua koma

dua puluh lima persen) sebulannya dari harga jual yang telah diteima oleh tergugat asli ;

bahwa, sampai sekarang Penggugat asli telah membayar kepada Tergugat asli sebesar USD 94.821.39 (sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh satu dolar tiga puluh sembilan sen mata uang Amerika Serikat) ;

Bahwa, karena Tergugat asli telah ingkar janji tidak memenuhi kewajibannya secara tepat waktu maka secara hukum telah menimbulkan hak bagi pihak Penggugat asli untuk membatalkan perjanjian ini, apalagi tentang inipun telah diperjanjikan dalam lampiran-1 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bersangkutan (vide pasal 11.1 Bukti P-1a) dengan kewajiban Tergugat asli mengembalikan uang pembayaran yang telah diterimanya beserta uang denda-dendanya, yaitu sebagaimana terdapat diatas sebesar 2,25% (dua koma dua puluh lima persen) terhitung sejak tanggal 1 Juni 1997 sampai terbayarnya kembali seluruh apa yang harus dibayar kembali oleh Tergugat asli kepada Penggugat asli;

bahwa, pada waktu pembangunan rumah susun dipasarkan / ditawarkan, tergambar didepan rumah susun terhampar suatu taman, dan tidak ada suatu bangunan, namun nyatanya sekarang telah dibangun Rumah Toko (Ruko) yang sangat menjelekkan pemandangan ;

bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia bagi Penggugat asli, maka perlu dan pantas dilakukan sifa jaminan atas seluruh Bangunan Rumah Susun yang bersangkutan atau setidak-tidaknya Satuan Rumah Susun tersengketa ;

bahwa, gugatan ini diajukan atas dasar suatu perjanjian tertulis yang dilakukan secara legalisasi dihadapan Notaris, demikian menurut hukumnya sama kedudukan dan atau kekuatannya dengan suatu akta autentik, karena itu telah terpenuhi ketentuan pasal 180 HIR untuk dapat putusan perkara ini dinyatakan serta merta dapat dijilangkan lebih dahulu; sekalipun Tergugat Verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan apa yang terurai diatas, Penggugat asli memohon kepada Pengadilan Negeri di Surabaya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam keseluruhannya ;
2. Menyatakan tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) tidak memenuhi kewajibannya;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang telah diadakan diantara para pihak batal;
4. Menghukumi Tergugat untuk secara seketika sekaligus lunas mengembalikan jumlah uang jual beli yang telah diterima oleh Tergugat yang seluruhnya berjumlah USD 94.821.39 (sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh satu dolar tiga puluh sembilan sen mata uang Amerika Serikat) ;
5. Menghukumi Tergugat untuk membayar uang bunga sebesar 2,25% (dua koma dua puluh lima persen) sebulannya dari jumlah USD 94.821,39 tersebut diatas,



terhitung sejak tanggal 1 Juni 1997 sampai terbayarnya kembali seluruh jumlah USD 94.821,39 tersebut diatas;

6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah dilakukan;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
  8. Menyatakan putusan tersebut diatas serta merta dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun Tergugat memajukan verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

#### DALAM REKONPENSİ :

Bahwa apa yang terurai didalam Kompensi tersebut dianggap telah termuat pula didalam gugatan Rekompensi ini;

Bahwa dari apa yang terurai didalam Kompensi, pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi berkeinginan membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut, karena terbukti pihak Tergugat Rekompensi masih belum membayar sisa kewajibannya hukumnya kepada Penggugat Rekompensi sebesar US \$ 94.821,44;

Bahwa surat pihak Penggugat Rekompensi didasarkan karena sampai saat ini pihak Tergugat Rekompensi masih belum menyelesaikan sisa pembayaran. Padahal kalau diperhatikan akan pasal 3 jo. pasal 11 ayat 2 dinubungkan dengan Surat lampiran ke-2 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 1 Juli 1995 No. 6674/L, dengan jelas telah terbukti pihak Tergugat Rekompensi, masih belum melunasi sisa pembayaran sebesar US \$ 94.821,44 (yaitu 50% dari pembayaran tersebut) terhitung sejak Desember 1997

Bahwa tentang keterlambatan tersebut, maka sesuai dengan apa yang telah disepakati tersebut, pihak Tergugat Rekompensi harus dikenakan denda sebesar Rp 200.000,- per-hari, terhitung sejak jatuh tempo yaitu tanggal 1 Januari 1998 sampai Tergugat Rekompensi melunasi seluruh kewajibannya, yang keseluruhannya harus dibayar secara tunai dan sekaligus.

Bahwa dari Surat Penggugat Rekompensi tersebut telah jelas disebutkan, kepada Tergugat Rekompensi telah diberi kesempatan menyelesaikan akan sisa cicilan hutangnya tersebut dengan perhitungan sampai dengan tanggal 14 Februari 1998 akan diberlakukan kurs Dollar Adalah Rp 2.900,00 per-US Dollar, dan selanjutnya setelah tanggal tersebut akan diperhitungkan dengan kurs baru sesuai ketentuan Bank Indonesia;

Bahwa tahu-tahu pihak Tergugat Rekompensi, karena telah tidak sanggup melunasi sisa cicilan tersebut, secara itikad buruk telah mengajukan gugatan pembatalan atas perjanjian yang telah disepakati seperti yang telah diperjarikan tertuang didalam Akta Perjanjian tertanggal 1 Juli 1995 No. 6674/L berjudul "Perjanjian Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun";

Bahwa dari apa yang telah diuraikan tersebut diatas, terbukti pihak Tergugat Rekompensi telah wanprestasi/mingar janji;

Bahwa karena itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari perjanjian tersebut yaitu pasal 3 Jo pasal 11.2 dan surat lampiran ke-2 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Juli 1995 No. 6674/L seperti tersebut diatas didalam butir ke-4, jelas disebutkan kewajiban dari Tergugat Rekompensi untuk melunasi sisa pembayarannya tersebut ditambah dengan denda-denda dan ongkos lainnya sesuai dengan yang diperjanjikan antara Penggugat Rekompensi dan Tergugat Rekompensi;

Bahwa dengan adanya Surat Teguran dari pihak Penggugat Rekompensi tertanggal 10 Februari 1998 ternyata pihak Tergugat Rekompensi masih belum melunasi sisa pembayaran tersebut sebesar US \$ 94.821,44 dan belum termasuk biaya-biaya lainnya;

Bahwa karena itu, sangat beralasan apabila Tergugat Rekompensi dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji dan demikian adalah wajar apabila menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar kewajiban hukumnya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun tertanggal 1 Juli 1995 No. 6674/L berikut denda-dendanya atas keterlambatan pembayaran tersebut;

Bahwa agar gugatan Rekompensi ini tidak sia-sia, maka sangat beralasan apabila Penggugat Rekompensi mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Surabaya, untuk meletakkan Sita Jaminan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat Rekompensi, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Manyar Kartika 1/2 Surabaya, berikut seluruh barang-barang bergerak yang berada dalam bangunan rumah tersebut;

Bahwa mengingat gugatan Rekompensi ini diajukan berdasarkan alasan-alasan yang benar, serta diajukan berdasarkan alat-alat bukti otentik dan telah memenuhi syarat dari pasal 180 HIR, karenanya Penggugat Rekompensi mohon agar putusan ini dapat dikabulkan dengan putusan serta merta (uitvoersbaar bij voorraad), dan ongkos perkara dibebankan kepada Tergugat Rekompensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi melakukan perbuatan wanprestasi/mingar janji;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara rekompensi ini;
4. Menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi sebesar Rp US \$ 94.821,44 (sembilan



bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 April 1999 kemudian terdapatnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 April 1999 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 April 1999 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. : 96/Pdt.G/1998/PN.Surabaya No. 738/Pdt/1998/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitia Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 15 April 1999 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat / Terbanding yang pada tanggal 22 April 1999 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat / Pembanding dan diwajibkan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 27 April 1999 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keceratan-keceratan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa ternyata Judex Factie tersebut telah salah menerapkan hukum yang berlaku atau setidak-tidaknya telah mengadili dengan tidak mengikuti dan tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang sebagian mana mestinya.
2. Bahwa dalam putusan a quo, Judex Factie telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan menimbulkan kesan berpihak serta berat sebelah, yaitu terutama memberi nilai lebih kepada Pihak Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi/Terbanding, sekarang Termohon kasasi, hal mana ternyata terlihat dari pertimbangan hukumnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon kasasi, semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi-Terbanding.

Adapun sebagai buktinya, menurut hemat Pemohon kasasi adalah sebagai berikut :

**A. JUDEX FACTIE TELAH SALAH/KELIRU MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DAN MELAMPAUI WEWENANG.**

1. Bahwa Pemohon kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie ( Hakim Tingkat Banding) dalam putusannya halaman 6 alinea ke-1 s/d ke 4 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa mengenai bangunan ruko yang diper-masalahkan Pembanding dari bukti yang diajukan Pembanding (bukti P-2) ternyata Pembanding baru memasalahkan setelah bangunan tersebut selesai sebagai alasan Pembanding untuk membatalkan perjanjian jual beli rumah susun tersebut".

puluh empat ribu delapan ratus dua puluh satu empat puluh empat sen Dollar AS), ditambah denda keterlambatan sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari dihitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai seluruh pembayaran kewajiban Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi lunas, yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan ;

5. Menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.900.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya ;

6. Menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

7. Menyatakan putusan dalam Rekompensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet Banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

**ATAU :**

- Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya ;  
bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 15 Juni 1998 No. 96/Pdt.G/1998/PN.Sby. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KOMPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**DALAM REKOMPENSI :**

- Mengembalikan gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi untuk sebagian;

- Menyatakan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji ;

- Menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi sebesar US\$ 94.821,44 (sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh satu empat puluh empat sen dollar AS), ditambah denda keterlambatan sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per-hari dihitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai seluruh pembayaran kewajiban Tergugat Rekompensi./Penggugat Kompensi lunas, yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan ;

- Menyatakan putusan dalam Rekompensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi /Tergugat Kompensi untuk selebihnya;

**DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 53.000,- (lima puluh tiga ribu rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dikuatkan



"Menimbang, bahwa kalau Pemandang merasa keberatan adanya bangunan ruko, seharusnya sejak awal Pemandang sudah mengajukan keberatan, yang notabene hal tersebut tidak dilakukan.  
"Menimbang, bahwa karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pemandang secara diam-diam menyetujui adanya bangunan ruko tersebut".

Bahwa perundang-undangan (Hakim Tingkat Banding) tersebut adalah sangat keliru dan salah menerapkan hukum, karena memang kenyataannya; Bahwa pada waktu pembangunan satuan rumah susun tersebut, dipasarkan/ditawarkan/dijanjikan kepada Pemohon kasasi selaku calon pembeli telah digambarkan/diproyeksikan/diperjanjikan bahwa di bagian depan rumah susun terperkara akan dihiasi suatu taman yang indah, segar tanpa adanya bangunan-bangunan yang merusak keindahan dan kesehatan lingkungan, namun sekarang kenyataannya telah dibangun rumah-rumah toko (ruko) yang sangat bertentangan dengan janji semula dari gambaran terurai diatas (keterangan terurai diatas sudah merupakan NATAIRE FEITEN dan juga vide surat bukti P-6). Bahwa Pemohon kasasi mengetahui adanya wanprestasi (cacat tersembunyi) yang dilakukan oleh Termohon kasasi semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi-Terbanding adalah setelah Pemohon kasasi melakukan pembayaran pertama sebesar USS.94.821.39.- Atas perbuatan Termohon kasasi yang sangat merugikan Pemohon kasasi tersebut, Pemohon kasasi menunjuk dan memohon kepada Majelis Hakim kasasi: melaksanakan ketentuan pasal 1504 jo 1507 KUHPerdata, dimana mengenai kewajiban untuk menanggung adanya cacat-cacat tersembunyi (VERBORGEN GEBREKEN/HIDDEN DEFECTS) dapat diterangkan bahwa si penjual i.c. Termohon kasasi diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, si pembeli sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang/murah (vide Buku ANEKA PERJANJIAN halaman 29, karangan PROF.SUBEKTI, Sri.). Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas ternyata terbukti pertimbangan hukum Judev Factie (Hakim Tingkat Banding) tersebut telah keliru/salah menerapkan hukum dan melampaui wewenang, maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum putusan Judev Factie tersebut dibatalkan.

2. Bahwa setelah Pemohon kasasi mencermati dan mempelajari dengan teliti secara formal (bentuk), material (isi), sistematik dan redaksi yang baku atau standar dari suatu AKTA JUAL BELI TANAH/BANGUNAN yang ditentukan oleh: Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria dalam pasal 19, dihubungkan dengan proses dan cara-cara pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Beli Satuan Rumah Susun tanggal 1 Juli 1995 No.6674/L antara Pemohon kasasi selaku Pembeli dengan Termohon kasasi selaku Penjual, maka menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang menjadi salah satu "kunci" perkaranya gugatan tersebut adalah tidak sah, atau setidaknya tidaknya salah prosedur karena merupakan "penyusupan" dari bentuk akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang dilegalisir oleh Notaris tersebut. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 1 Juli 1995 No.6674/L tersebut masih perlu diuji/diteliti prosedur dan cara-cara pembuatannya atau dengan kata lain Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, keabsahannya sebagai akta otentik masih sangat meragukan.

### B. JUDEX FACTIE SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN TIDAK CUKUP/KURANG LENGKAP PERTIMBANGAN HUKUMNYA (NIET VOLDOENDE GEMOTIVEERD).

1. Bahwa Judev Factie (Hakim Tingkat Banding dan Hakim Tingkat Pertama) didalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup/kurang lengkap didalam memberikan pertimbangan hukumnya, hal ini tercermin: didalam terbitnya acara persidangan, dimana Judev Factie didalam membagi beban pembuktian, dan pertimbangan hukumnya kepada para pihak berperkara adalah tidak adil/tidak seimbang/tidak obyektif dan memberi kesan berpihak kepada Termohon kasasi, yaitu Judev Factie hanya berkehendak atau berusaha untuk mencari kebenaran formal bukan kebenaran yang diwajibkan oleh Undang-Undang/Hukum Acara, hal mana dapat dibuktikan oleh fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagaimana berikut dibawah ini:

Judev Factie tidak menanyakan secara mendalam demi menggali kebenaran material (materiale waarheid) yang diwajibkan Undang-Undang Hukum Acara yakni apakah yang menjadi alasan-alasan: sebab mengapa Pemohon kasasi (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi-Pemandang) belum mau cepat-cepat melunasi uang sisa pembayaran harga satuan rumah susun yang dibelinya, sedangkan masalah: sebab alasan tersebut diatas adalah merupakan salah satu sumberbunyi penyelesaian mencapai kebenaran material. Secara fakta hukum dipersidangan maupun diluar persidangan (Natoire Feiten) sebab alasan belum dilunasinya sisa harga pembeli tersebut ada 2 (dua) sebab, yaitu:

- 1.1. Pembuatan Ruko-ruko yang mengganggu pandangan dan keindahan lingkungan/halaman depan rumah yang tidak sesuai dengan syarat: penjualan/penawaran semula rumah susun tersebut kepada Pembeli i.c. Pemohon kasasi yang oleh hukum, hal/keadaan seperti ini dikwalifisir sebagai cacat hukum tersembunyi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun a quo yang diatur/ditentukan sanksinya didalam pasal 1504 jo 1507 KUHPerdata.

1.2. Akibat dibangunnya Ruko-ruko yang melanggar Perjanjian: Jual Beli



Satuan Rumah Susun tersebut, maka luas tanah areal lingkungan Rumah Susun yang semula diperijinkan kepada Pemohon kasasi (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi-Pembanding) seluas : 13.105 M2 (yaitu yang terdiri dari HGB No.1420/Kel.Sonokwijenan seluas : 9.533 M2 dan HGB No.96/Kel.Putat Gede seluas : 3.567 M2 - vide halaman 2 bukti P-1/T-1, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 1 Juli 1995 No.6674/L) menjadi semakin berkurang/terambil, sehingga berkurang/mengcil hanya tersisa seluas : 2.288 M2 saja, akibat ini telah merugikan Pemohon kasasi: selaku Pembeli (vide Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No.74/K. Putat Gede yang berdiri diatas sebidang tanah HGB No.145/K. Putat Gede seluas : 2.288 M2 sesuai dengan Surat Ukur No.14/1998 tanggal 18 Mei 1998 atas nama ONG TJOENG HOK selaku pemilik Rumah Susun lantai 28 Blok B.28 dan lantai 26 Blok C.28).

Bahwa dengan demikian tindakan Termohon kasasi yang membangun ruko-ruko didepan bangunan rumah susun yang Pemohon kasasi beli tersebut adalah merupakan pengingkaran terhadap Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun, dimana semula dijanjikan bahwa didepan rumah susun tersebut akan dihiasi dengan taman yang indah dan segar. Oleh karena itu terbukti tindakan Termohon kasasi tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Pemohon kasasi.

2. Bahwa Judex Factie didalam memberikan beban pembuktian kepada para pihak (Penggugat dan Tergugat) dipersidangan adalah tidak adil/ tidak obyektif/tidak tuntas seperti diwajibkan oleh Hukum Acara Perdata (HIR., RBg., dan P.V) dan tidak berpedoman pada beberapa S.E.wir.A. dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI., Judex Factie lebih condong mengarahkan pertanyaan-pertanyaannya yang bersifat menguntungkan Termohon kasasi (Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi-Terbanding) dan sebaliknya sangat merugikan Pemohon kasasi (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi-Terbanding), misalnya Judex Factie tidak menanyakan lebih jauh (dalam rangka menggali kebenaran material) apakah sebab-sebabnya Pemohon kasasi tidak melunasi sisa pembayaran tersebut.

3. Bahwa Pemohon kasasi tidak sepatutnya dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie (Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan halaman 29 alinea ke 3 dan ke 4, halaman 30 dan Hakim Tingkat Randing dalam putusannya halaman 6 alinea ke 6) yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut Majelis tuntutan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yang didasarkan pada Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut dilandasi oleh bukti autentik karena Perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak telah dilegalisir dihadapan Notaris Ny.Mulia Hariyani, SH., dengan cara Notaris tersebut telah menerangkan isi akta dan seanjutnya ditandatangani oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dan Tergugat Rekonsensi Penggugat Kompensi".

"Menimbang, bahwa berdasarkan atas uraian diatas petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi butir 7 karena telah memenuhi pasal 180 HIR menurut hukum dapat pula dikabulkan".

"Menimbang, bahwa oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 Nomor 96/Pdt.G/1998/PN.Sby. dapat dikuatkan".  
Bahwa pendapat Judex Factie adalah keliru/salah didalam menerapkan hukum (yakni ketentuan dan syarat yang bersifat imperatif dari pasal 180 HIR.), dimana ketentuan pasal tersebut pada pokoknya merupakan perintah yang dapat dijatuhkannya putusan serta merta (pasal 180 HIR.) adalah sebagai berikut :

- a. adanya suatu akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh Tergugat.
- b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.
- c. apabila dikabulkan suatu gugatan provisional.
- d. apabila obyek gugatan adalah barang milik (Bezitrecht) dan Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat - vide Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II balaman 135.

Bahwa oleh karena itu, berlandaskan dan mengacu pada persyaratan tersebut diatas, ternyata Judex Factie didalam pertimbangan hukum dan amar putusannya telah keliru, sebab obyek gugatan perkara No.96/Pdt.G/1998/PN.Sby. tersebut sama sekali bukan merupakan barang milik (Bezitrecht) akan tetapi mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang status kepemilikannya sebagai barang milik, masih dalam proses diperkarakan/belum pasti siapa yang akan menjadi pemiliknya yang sah.

4. Bahwa menurut ketentuan pasal 50 ayat (2) Undang-Undang No.10 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI. dinyatakan bahwa :

"Apabila Mahkamah Agung RI. membatalkan putusan Pengadilan dan menyadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 No.981 K/Sip/1972 dipertimbangkan, bahwa :  
"Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadakan sendiri perkara yang baik mengenai pengantrepan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya".

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, ternyata terbukti bahwa putusan Judex Factie (putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 20 Nopember 1998 No. 730/Fdt/1998/PT.Sby.jc. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 No. 96/Pdt.G/1998/PN.Sby.) tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta tidak cukup kurang lengkap pertimbangan hukumnya (Niet voldende Gemotiveerde), sehingga terdapat kekeliruan dan atau salah dalam menerapkan hukum.



Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung, **Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:**

bahwa sebagaimana termaktub dalam surat bukti (P1) pada pasal 15 ayat (1) yang menyatakan "apabila ada sengketa mengenai perjanjian ini maka diselesaikan melalui penyelesaian diluar Pengadilan i.c **Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)**;

bahwa guna memudahkan proses penyelesaian sengketa pada Lembaga BANI masing-masing pihak sepakat untuk memilih domisili di Pengadilan Negeri Surabaya (bukti P1 pasal 15 ayat (2));

bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud pasal 15 (2) bukti P1 tersebut hanya menyangkut prosedur Pemanggilan dalam beracara pada Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

bahwa dengan demikian beracara di depan BANI adalah bersifat absolut oleh karenanya gugatan yang diajukan dimuka Pengadilan Negeri haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi **TJONG YENNY SUKMAWATY**, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Nopember 1998 No. 738/Pdt/1998/PT.Sby. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998 No. 96/Pdt.G/1998/PN.Sby. serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Termohon kasasi adalah pihak yang kalah, maka harus membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 serta Undang-Undang lainnya yang bersangkutan;

#### M E N G A D I L I :

Mengabulkan perinohonan kasasi dari Pemohon kasasi : **TJONG YENNY SUKMAWATY** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Nopember 1998 No. 738/Pdt/1998/PT.Sby. yo Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Juni 1998;

#### DAN MENGADILI SENDIRI

Menyatakan **judex factie** tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini; menghukum Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 23 Oktober 2000, oleh **H. German Hoediarjo, SH**, Ketua Muda yang ditunjuk oleh ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, **H. Achmad Kowi AS, SH**, dan **Arbijoto, SH**, sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA, TANGGAL 30 JANUARI 2001**, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh **Soedarno, SH**, dan **Arbijoto, SH** Hakim-Hakim Anggota, **Ny. Umi Kaltimah, SH** Panitera Rengganti, dan dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Soedarno, SH

ttd./Arbijoto, SH

Ketua :  
ttd./H. German Hoediarjo, SH

Panitera-Pengganti  
ttd./Ny. Umi Kaltimah, SH

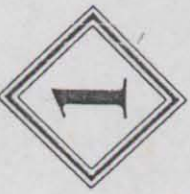
#### Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,-
2. Redaksi	Rp	1.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp	93.000,-
Jumlah	Rp	100.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
Direktur Perdata,  
ttd.

**ANDAR PURBA, SH**  
NIP. 040015551





UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 30 TAHUN 1999

TENTANG  
ARBITRASE DAN ALTERNATIF PENYELESAIAN  
SENGKETA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa perdata di samping dapat diajukan ke pengadilan umum juga terbuka kemungkinan diajukan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa;
  - b. bahwa peraturan perundang-undangan yang kini berlaku untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dunia usaha dan hukum pada umumnya;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu membentuk Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

- Mengingat :
- 1. Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
  - 2. Undang-undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman



Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG ARBITRASE  
DAN ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
2. Para pihak adalah subyek hukum, baik menurut hukum perdata maupun hukum publik.
3. Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.
4. Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal termohon.
5. Pemohon adalah pihak yang mengajukan permohonan penyelesaian sengketa melalui arbitrase.
6. Termohon adalah pihak lawan dari Pemohon dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

7. Arbitrer adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.

8. Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa.

9. Putusan Arbitrase Internasional adalah putusan yang dijatuhkan oleh suatu lembaga arbitrase atau arbitrer perorangan di luar wilayah hukum Republik Indonesia, atau putusan suatu lembaga arbitrase atau arbitrer perorangan yang menurut ketentuan hukum Republik Indonesia dianggap sebagai suatu putusan arbitrase internasional.

10. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Pasal 2

Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Pasal 3

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.



#### Pasal 4

- (1) Dalam hal para pihak telah menyetujui bahwa sengketa di antara mereka akan diselesaikan melalui arbitrase dan para pihak telah memberikan wewenang, maka arbiter berwenang menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian mereka.
- (2) Persetujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimuat dalam suatu dokumen yang ditandatangani oleh para pihak.
- (3) Dalam hal disepakati penyelesaian sengketa melalui arbitrase terjadi dalam bentuk pertukaran surat, maka pengiriman teleks, telegram, faksimili, *e-mail* atau dalam bentuk sarana komunikasi lainnya, wajib disertai dengan suatu catatan penerimaan oleh para pihak.

#### Pasal 5

- (1) Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.
- (2) Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.

#### BAB II

#### ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA

#### Pasal 6

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.
- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungkan sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
- (5) Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- (6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- (7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
- (8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftran.



- (9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaian melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.

### BAB III SYARAT ARBITRASE, PENGANGKATAN ARBITER, DAN HAK INGGAR

#### Bagian Pertama Syarat Arbitrase

##### Pasal 7

Para pihak dapat menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase.

##### Pasal 8

- (1) Dalam hal timbul sengketa, pemohon harus memberitahukan dengan surat tercatat, telegram, telex, faksimili, *e-mail* atau dengan buku ekspedisi kepada termohon bahwa syarat arbitrase yang diadakan oleh pemohon atau termohon berlaku.
- (2) Surat pemberitahuan untuk mengadakan arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat dengan jelas:

- a. nama dan alamat para pihak;
- b. penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitrase yang berlaku;
- c. perjanjian atau masalah yang menjadi sengketa;
- d. dasar tuntutan dan jumlah yang dituntut, apabila ada;
- e. cara penyelesaian yang dikehendaki; dan
- f. perjanjian yang diadakan oleh para pihak tentang jumlah arbiter atau apabila tidak pernah diadakan perjanjian semacam

itu, pemohon dapat mengajukan usul tentang jumlah arbiter yang dikehendaki dalam jumlah ganjil.

##### Pasal 9

- (1) Dalam hal para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi, persetujuan mengenai hal tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak.
- (2) Dalam hal para pihak tidak dapat menandatangani perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), perjanjian tertulis tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat :
  - a. masalah yang dipersengkatakan;
  - b. nama lengkap dan tempat tinggal para pihak;
  - c. nama lengkap dan tempat tinggal arbiter atau majelis arbitrase;
  - d. tempat arbiter atau majelis arbitrase akan mengambil keputusan;
  - e. nama lengkap sekretaris;
  - f. jangka waktu penyelesaian sengketa;
  - g. pernyataan kesediaan dari arbiter; dan
  - h. pernyataan kesediaan dari pihak yang bersengketa untuk menanggung segala biaya yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase.
- (4) Perjanjian tertulis yang tidak memuat hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) batal demi hukum.

##### Pasal 10

Suatu perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan tersebut di bawah ini :



sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa;

d. tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase; dan

e. memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun.

(2) Hakim, jaksa, panitera dan pejabat peradilan lainnya tidak dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter.

### Pasal 13

(1) Dalam hal para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai pemilihan arbiter atau tidak ada ketentuan yang dibuat mengenai pengangkatan arbiter, Ketua Pengadilan Negeri menunjuk arbiter atau majelis arbitrase.

(2) Dalam suatu arbitrase ad-hoc bagi setiap ketidaksepakatan dalam penunjukan seorang atau beberapa arbiter, para pihak dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menunjuk seorang arbiter atau lebih dalam rangka penyelesaian sengketa para pihak.

### Pasal 14

(1) Dalam hal para pihak telah bersepakat bahwa sengketa yang timbul akan diperiksa dan diputus oleh arbiter tunggal, para pihak wajib untuk mencapai suatu kesepakatan tentang pengangkatan arbiter tunggal.

(2) Pemohon dengan surat tercatat, telegram, telex, faksimili, e-mail atau dengan buku ekspedisi harus mengusulkan kepada pihak termohon nama orang yang dapat diangkat sebagai arbiter tunggal.

(3) Apabila dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah termohon menerima usul pemohon sebagaimana dimaksud

a. meninggalnya salah satu pihak;

b. bangkrutnya salah satu pihak;

c. novasi;

d. insolvency salah satu pihak;

e. pewarisan;

f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok;

g. bilamana pelaksanaan perjanjian tersebut dialihutugaskan pada pihak ketiga dengan persetujuan pihak yang melakukan perjanjian arbitrase tersebut; atau

h. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok.

### Pasal 11

(1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.

(2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

### Bagian Kedua

#### Syarat Pengangkatan Arbiter

### Pasal 12

(1) Yang dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter harus memenuhi syarat :

- cakap melakukan tindakan hukum;
- berumur paling rendah 35 tahun;
- tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda



dalam ayat (2) para pihak tidak berhasil menentukan arbiter tunggal, atas permohonan dari salah satu pihak, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengangkat arbiter tunggal.

(4) Ketua Pengadilan Negeri akan mengangkat arbiter tunggal berdasarkan daftar nama yang disampaikan oleh para pihak, atau yang diperoleh dari organisasi atau lembaga arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dengan memperhatikan baik rekomendasi maupun keberatan yang diajukan oleh para pihak terhadap orang yang bersangkutan.

#### Pasal 15

(1) Penunjukan dua orang arbiter oleh para pihak memberi wewenang kepada dua arbiter tersebut untuk memilih dan menunjuk arbiter yang ketiga.

(2) Arbiter ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diangkat sebagai ketua majelis arbitrase.

(3) Apabila dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan diterima oleh termohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), dan salah satu pihak ternyata tidak menunjuk seseorang yang akan menjadi anggota majelis arbitrase, arbiter yang ditunjuk oleh pihak lainnya akan bertindak sebagai arbiter tunggal dan putusannya mengikat kedua belah pihak.

(4) Dalam hal kedua arbiter yang telah ditunjuk masing-masing pihak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berhasil menunjuk arbiter ketiga dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah arbiter yang terakhir ditunjuk, atas permohonan salah satu pihak, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengangkat arbiter ketiga.

(5) Terhadap pengangkatan arbiter yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), tidak dapat diajukan upaya pembatalan.

#### Pasal 16

(1) Arbiter yang ditunjuk atau diangkat dapat menerima atau menolak penunjukan atau pengangkatan tersebut.

(2) Penerimaan atau penolakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal penunjukan atau pengangkatan.

#### Pasal 17

(1) Dengan ditunjuknya seorang arbiter atau beberapa arbiter oleh para pihak secara tertulis dan diterimanya penunjukan tersebut oleh seorang arbiter atau beberapa arbiter secara tertulis, maka antara pihak yang menunjuk dan arbiter yang menerima penunjukan terjadi suatu perjanjian perdata.

(2) Penunjukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), mengakibatkan bahwa arbiter atau para arbiter akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan para pihak akan menerima putusannya secara final dan mengikat seperti yang telah diperjanjikan bersama.

#### Pasal 18

(1) Seorang calon arbiter yang diminta oleh salah satu pihak untuk duduk dalam majelis arbitrase, wajib memberitahukan kepada pihak tentang hal yang mungkin akan mempengaruhi kebasannya atau menimbulkan keberpihakan putusan yang akan diberikan.

(2) Seorang yang menerima penunjukan sebagai arbiter sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus memberitahukan kepada para pihak mengenai penunjukannya.

#### Pasal 19

(1) Dalam hal arbiter telah menyatakan menerima penunjukan atau pengangkatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, maka



yang bersangkutan tidak dapat menarik diri, kecuali atas persetujuan para pihak.

- (2) Dalam hal arbiter sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang telah menerima penunjukan atau pengangkatan, menyatakan menarik diri, maka yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak dapat menyetujui permohonan penarikan diri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka yang bersangkutan, dapat dibebaskan dari tugas sebagai arbiter.
- (4) Dalam hal permohonan penarikan diri tidak mendapat persetujuan para pihak, pembebasan tugas arbiter ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.

#### Pasal 20

Dalam hal arbiter atau majelis arbitrase tanpa alasan yang sah tidak memberikan putusan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, arbiter dapat dihukum untuk mengganti biaya dan kerugian yang diakibatkan karena kelambatan tersebut kepada para pihak.

#### Pasal 21

Arbiter atau majelis arbitrase tidak dapat dikenakan tanggung jawab hukum apapun atas segala tindakan yang diambil selama proses persidangan berlangsung untuk menjalankan fungsinya sebagai arbiter atau majelis arbitrase, kecuali dapat dibuktikan adanya itikad tidak baik dari tindakan tersebut.

#### Bagian Ketiga Hak Ingkar

#### Pasal 22

- (1) Terhadap arbiter dapat diajukan tuntutan ingkar apabila terdapat cukup bukti otentik yang menimbulkan keraguan bahwa arbiter

akan melakukan tugasnya tidak secara bebas dan akan berpihak dalam mengambil keputusan.

- (2) Tuntutan ingkar terhadap seorang arbiter dapat pula dilaksanakan apabila terbukti adanya hubungan kekeluargaan, keuangan atau pekerjaan dengan salah satu pihak atau kuasanya.

#### Pasal 23

- (1) Hak ingkar terhadap arbiter yang diangkat oleh Ketua Pengadilan Negeri diajukan kepada Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (2) Hak ingkar terhadap arbiter tunggal diajukan kepada arbiter yang bersangkutan.
- (3) Hak ingkar terhadap anggota majelis arbitrase diajukan kepada majelis arbitrase yang bersangkutan.

#### Pasal 24

- (1) Arbiter yang diangkat tidak dengan penetapan pengadilan hanya dapat diingkari berdasarkan alasan yang baru diketahui pihak yang mempergunakan hak ingkarnya setelah pengangkatan arbiter yang bersangkutan.
- (2) Arbiter yang diangkat dengan penetapan pengadilan, hanya dapat diingkari berdasarkan alasan yang diketahuinya setelah adanya penerimaan penetapan pengadilan tersebut.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap penunjukan seorang arbiter yang dilakukan oleh pihak lain, harus mengajukan tuntutan ingkar dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak pengangkatan.
- (4) Dalam hal alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) diketahui kemudian, tuntutan ingkar harus diajukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diketahuinya hal tersebut.
- (5) Tuntutan ingkar harus secara tertulis, baik kepada pihak lain



maupun kepada pihak arbiter yang bersangkutan dengan menyebutkan alasan tuntutan.

(6) Dalam hal tuntutan ingkar yang diajukan oleh salah satu pihak tidak disetujui oleh pihak lain, arbiter yang bersangkutan harus mengundurkan diri dan seorang arbiter pengganti akan ditunjuk sesuai dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang ini.

#### Pasal 25

- (1) Dalam hal tuntutan ingkar yang diajukan oleh salah satu pihak tidak disetujui, oleh pihak lain dan arbiter yang bersangkutan tidak bersedia mengundurkan diri, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan tuntutan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang putusannya mengikat kedua pihak, dan tidak dapat diajukan perlawanan.
- (2) Dalam hal Ketua Pengadilan Negeri memutuskan bahwa tuntutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beralasan, seorang arbiter pengganti harus diangkat dengan cara sebagaimana yang berlaku untuk pengangkatan arbiter yang digantikan.
- (3) Dalam hal Ketua Pengadilan Negeri menolak tuntutan ingkar, arbiter melanjutkan tugasnya.

#### Pasal 26

- (1) Wewenang arbiter tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya arbiter dan wewenang tersebut selanjutnya dilanjutkan oleh penggantinya yang kemudian diangkat sesuai dengan Undang-undang ini.
- (2) Arbiter dapat dibebastugaskan bilamana terbukti berpihak atau menunjukkan sikap tercela yang harus dibuktikan melalui jalur hukum.
- (3) Dalam hal selama pemeriksaan sengketa berlangsung, arbiter meninggal dunia, tidak mampu, atau mengundurkan diri, sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya, seorang arbiter pengganti

akan diangkat dengan cara sebagaimana yang berlaku bagi pengangkatan arbiter yang bersangkutan.

(4) Dalam hal seorang arbiter tunggal atau ketua majelis arbitrase diganti, semua pemeriksaan yang telah diadakan harus diulang kembali.

(5) Dalam hal anggota majelis yang diganti, pemeriksaan sengketa hanya diulang kembali secara tertib antar arbiter.

### BAB IV

## ACARA YANG BERLAKU DI HADAPAN MAJELIS ARBITRASE

### Bagian Pertama Acara Arbitrase

#### Pasal 27

Semua pemeriksaan sengketa oleh arbiter atau majelis arbitrase dilakukan secara tertutup.

#### Pasal 28

Bahasa yang digunakan dalam semua proses arbitrase adalah bahasa Indonesia, kecuali atas persetujuan arbiter atau majelis arbitrase para pihak dapat memilih bahasa lain yang akan digunakan.

#### Pasal 29

(1) Para pihak yang bersengketa mempunyai hak dan kesempatan yang sama dalam mengemukakan pendapat masing-masing.

(2) Para pihak yang bersengketa dapat diwakili oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus.

#### Pasal 30

Pihak ketiga di luar perjanjian arbitrase dapat turut serta dan menggabungkan diri dalam proses penyelesaian sengketa melalui



keturtsertaannya disepakati oleh para pihak yang bersengketa serta disetujui oleh arbiter majelis arbitrase yang memeriksa sengketa yang bersangkutan.

**Pasal 31**

- (1) Para pihak dalam suatu perjanjian yang tegas dan tertulis, bebas untuk menentukan acara arbitrase yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.
- (2) Dalam hal para pihak tidak menentukan sendiri ketentuan mengenai acara arbitrase yang akan digunakan dalam pemeriksaan, dan arbiter atau majelis arbitrase telah terbentuk sesuai dengan Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 14, semua sengketa yang penyelesaiannya diserahkan kepada arbiter atau majelis arbitrase akan diperiksa dan diputus menurut ketentuan dalam Undang-undang ini.
- (3) Dalam hal para pihak yang telah memilih acara arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus ada kesepakatan mengenai ketentuan jangka waktu dan tempat diselenggarakan arbitrase dan apabila jangka waktu dan tempat arbitrase tidak ditentukan, arbiter atau majelis arbitrase yang akan menentukan.

**Pasal 32**

- (1) Atas permohonan salah satu pihak, arbiter atau majelis arbitrase dapat mengambil putusan provisionil atau putusan sela lainnya untuk mengatur ketertiban jalannya pemeriksaan sengketa termasuk penetapan sita jaminan, memerintahkan penitipan barang kepada pihak ketiga, atau menjual barang yang mudah rusak.
- (2) Jangka waktu pelaksanaan putusan provisionil atau putusan sela lainnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak dihitung dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48.

Arbiter atau majelis arbitrase berwenang untuk memperpanjang jangka waktu tugasnya apabila :

- a. diajukan permohonan oleh salah satu pihak mengenai hal khusus tertentu;
- b. sebagai akibat ditetapkan putusan provisionil atau putusan sela lainnya; atau
- c. dianggap perlu oleh arbiter atau majelis arbitrase untuk kepentingan pemeriksaan.

**Pasal 34**

- (1) Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga arbitrase nasional atau intranasional berdasarkan kesepakatan para pihak.
- (2) Penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan menurut peraturan dan acara dari lembaga yang dipilih, kecuali ditetapkan lain oleh para pihak.

**Pasal 35**

Arbiter atau majelis arbitrase dapat memerintahkan agar setiap dokumen atau bukti disertai dengan terjemahan ke dalam bahasa yang ditetapkan oleh arbiter atau majelis arbitrase.

**Pasal 36**

- (1) Pemeriksaan sengketa dalam arbitrase harus diajukan secara tertulis.
- (2) Pemeriksaan secara lisan dapat dilakukan apabila disetujui para pihak atau dianggap perlu oleh arbiter atau majelis arbitrase.



- (1) Tempat arbitrase ditentukan oleh arbiter atau majelis arbitrase, kecuali ditentukan sendiri oleh para pihak.
- (2) Arbiter atau majelis arbitrase dapat mendengar keterangan saksi atau mengadakan pertemuan yang dianggap perlu pada tempat tertentu di luar tempat arbitrase diadakan.
- (3) Pemeriksaan saksi dan saksi ahli di hadapan arbiter atau majelis arbitrase, diselenggarakan menurut ketentuan dalam hukum acara perdata.
- (4) Arbiter atau majelis arbitrase dapat mengadakan pemeriksaan setempat atas barang yang dipersengketakan atau hal lain yang berhubungan dengan sengketa yang sedang diperiksa, dan dalam hal dianggap perlu, para pihak akan dipanggil secara sah agar dapat juga hadir dalam pemeriksaan tersebut.

**Pasal 38**

- (1) Dalam jangka waktu yang ditentukan oleh arbiter atau majelis arbitrase, pemohon harus menyampaikan surat tuntutannya kepada arbiter atau majelis arbitrase.
- (2) Surat tuntutan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya :
  - a. nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
  - b. uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti; dan
  - c. isi tuntutan yang jelas.

**Pasal 39**

Setelah menerima surat tuntutan dari pemohon, arbiter atau ketua majelis arbitrase menyampaikan satu salinan tuntutan tersebut kepada termohon dengan disertai perintah bahwa termohon harus menanggapi dan memberikan jawabannya secara tertulis dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterimanya salinan tuntutan tersebut oleh termohon.

- (1) Segera setelah diterimanya jawaban dari termohon atas perintah arbiter atau ketua majelis arbitrase, salinan jawaban tersebut diserahkan kepada pemohon.
- (2) Bersamaan dengan itu, arbiter atau ketua majelis arbitrase memerintahkan agar para pihak atau kuasa mereka menghadap di muka sidang arbitrase yang ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari dikeluarkannya perintah itu.

**Pasal 41**

Dalam hal termohon setelah lewat 14 (empat belas) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 tidak menyampaikan jawabannya, termohon akan dipanggil dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2).

**Pasal 42**

- (1) Dalam jawabannya atau selambat-lambatnya pada sidang pertama, termohon dapat mengajukan tuntutan balasan dan terhadap tuntutan balasan tersebut pemohon diberi kesempatan untuk menanggapi.
- (2) Tuntutan balasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diperiksa dan diputus oleh arbiter atau majelis arbitrase bersama-sama dengan pokok sengketa.

**Pasal 43**

Apabila pada hari yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) pemohon tanpa suatu alasan yang sah tidak datang menghadap, sedangkan telah dipanggil secara patut, surat tuntutannya dinyatakan gugur dan tugas arbiter atau majelis arbitrase dianggap selesai.

**Pasal 44**

- (1) Apabila pada hari yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2), termohon tanpa suatu alasan sah tidak



datang menghadap, sedangkan termohon telah dipanggil secara patut, arbiter atau majelis arbitrase segera melakukan pemanggilan sekali lagi.

(2) Paling lama 10 (sepuluh) hari setelah pemanggilan kedua diterima termohon dan tanpa alasan sah termohon juga tidak datang menghadap di muka persidangan, pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya termohon dan tuntutan pemohon dikabulkan seluruhnya, kecuali jika tuntutan tidak beralasan atau tidak berdasarkan hukum.

#### Pasal 45

(1) Dalam hal para pihak datang menghadap pada hari yang telah ditetapkan, arbiter atau majelis arbitrase terlebih dahulu mengusahakan perdamaian antara para pihak yang bersengketa.

(2) Dalam hal usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tercapai, maka arbiter atau majelis arbitrase membuat suatu akta perdamaian yang final dan mengikat para pihak dan memerintahkan para pihak untuk memenuhi ketentuan perdamaian tersebut.

#### Pasal 46

(1) Pemeriksaan terhadap pokok sengketa dilanjutkan apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) tidak berhasil.

(2) Para pihak diberi kesempatan terakhir kali untuk menjelaskan secara tertulis pendirian masing-masing serta mengajukan bukti yang dianggap perlu untuk menguatkan pendiriannya dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh arbiter atau majelis arbitrase.

(3) Arbiter atau majelis arbitrase berhak meminta kepada para pihak untuk mengajukan penjelasan tambahan secara tertulis, dokumen atau bukti lainnya yang dianggap perlu dalam jangka waktu yang ditentukan oleh arbiter atau majelis arbitrase.

#### Pasal 47

(1) Sebelum ada jawaban dari termohon, pemohon dapat mencabut surat permohonan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase.

(2) Dalam hal sudah ada jawaban dari termohon, perubahan atau penambahan surat tuntutan hanya diperbolehkan dengan persetujuan termohon dan sepanjang perubahan atau penambahan itu menyangkut hal-hal yang bersifat fakta saja dan tidak menyangkut dasar-dasar hukum yang menjadi dasar permohonan.

#### Pasal 48

(1) Pemeriksaan atas sengketa harus diselesaikan dalam waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak arbiter atau majelis arbitrase terbentuk.

(2) Dengan persetujuan para pihak dan apabila diperlukan sesuai ketentuan Pasal 33, jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diperpanjang.

#### Bagian Kedua Saksi dan Saksi Ahli

#### Pasal 49

(1) Atas perintah arbiter atau majelis arbitrase atau atas permintaan para pihak dapat dipanggil seorang saksi atau lebih atau seorang saksi ahli atau lebih, untuk didengar keterangannya.

(2) Biaya pemanggilan dan perjalanan saksi atau saksi ahli dibebankan kepada pihak yang meminta.

(3) Sebelum memberikan keterangan, para saksi atau saksi ahli wajib mengucapkan sumpah.

#### Pasal 50

(1) Arbiter atau majelis arbitrase dapat meminta bantuan seorang atau lebih saksi ahli untuk memberikan keterangan tertulis



mengenai suatu persoalan khusus yang berhubungan dengan pokok sengketa.

- (2) Para pihak wajib memberikan segala keterangan yang diperlukan oleh para saksi ahli.
- (3) Arbiter atau majelis arbitrase meneruskan salinan keterangan saksi ahli tersebut pada para pihak agar dapat ditanggapi secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (4) Apabila terdapat hal yang kurang jelas, atas permintaan para pihak yang berkepentingan, saksi ahli yang bersangkutan dapat didengar keterangannya di muka sidang arbitrase dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya.

#### Pasal 51

Terhadap kegiatan dalam pemeriksaan dan sidang arbitrase dibuat berita acara pemeriksaan oleh sekretaris.

### BAB V

#### PENDAPAT DAN PUTUSAN ARBITRASE

#### Pasal 52

Para pihak dalam suatu perjanjian berhak untuk memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertentu dari suatu perjanjian.

#### Pasal 53

Terhadap pendapat yang mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 tidak dapat dilakukan perlawanan melalui upaya hukum apapun.

#### Pasal 54

- (1) Putusan arbitrase harus memuat :
  - a. kepala putusan yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

- b. nama lengkap dan alamat para pihak;
- c. uraian singkat sengketa;
- d. pendirian para pihak;
- e. nama lengkap dan alamat arbiter;
- f. pertimbangan dan kesimpulan arbiter atau majelis arbitrase mengenai keseluruhan sengketa;
- g. pendapat tiap-tiap arbiter dalam hal terdapat perbedaan pendapat dalam majelis arbitrase;
- h. amar putusan;
- i. tempat dan tanggal putusan; dan
- j. tanda tangan arbiter atau majelis arbitrase.

(2) Tidak ditandatangani putusan arbitrase oleh salah seorang arbiter dengan alasan sakit atau meninggal dunia tidak mempengaruhi kekuatan berlakunya putusan.

(3) Alasan tentang tidak adanya tanda tangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus dicantumkan dalam putusan.

(4) Dalam putusan ditetapkan suatu jangka waktu putusan tersebut harus dilaksanakan.

#### Pasal 55

Apabila pemeriksaan sengketa telah selesai, pemeriksaan segera ditutup dan ditetapkan hari sidang untuk mengucapakan putusan arbitrase.

#### Pasal 56

(1) Arbiter atau majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum, atau berdasarkan keadilan dan kepatutan.

(2) Para pihak berhak menentukan pilihan hukum yang akan berlaku terhadap penyelesaian sengketa yang mungkin atau telah timbul antara para pihak.



#### Pasal 57

Putusan diucapkan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah pemeriksaan ditutup.

#### Pasal 58

Dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah putusan diterima, para pihak dapat mengajukan permohonan kepada arbiter atau majelis arbitrase untuk melakukan koreksi terhadap kekeliruan administratif dan atau menambah atau mengurangi sesuatu tuntutan putusan.

### BAB VI

## PELAKSANAAN PUTUSAN ARBITRASE

### Bagian Pertama Arbitrase Nasional

#### Pasal 59

- (1) Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembar asli atau salinan otentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada Panitia Pengadilan Negeri.
- (2) Penyerahan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan dengan pencatatan dan penandatanganan pada bagian akhir atau di pinggir putusan oleh Panitia Pengadilan Negeri dan arbiter atau kuasanya yang menyerahkan, dan catatan tersebut merupakan akta pendaftaran.
- (3) Arbiter atau kuasanya wajib menyerahkan putusan dan lembar asli pengangkatan sebagai arbiter atau salinan otentiknya kepada Panitia Pengadilan Negeri.
- (4) Tidak dipenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berakibat putusan arbitrase tidak dapat dilaksanakan.
- (5) Semua biaya yang berhubungan dengan pembuatan akta pendaftaran dibebankan kepada para pihak.

#### Pasal 60

Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

#### Pasal 61

Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

#### Pasal 62

- (1) Perintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 diberikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan eksekusi didaftarkan kepada Panitia Pengadilan Negeri.
- (2) Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebelum memberikan perintah pelaksanaan, memeriksa terlebih dahulu apakah putusan arbitrase memenuhi ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5, serta tidak bertentangan dengan kesesuaian dan ketertiban umum.
- (3) Dalam hal putusan arbitrase tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), Ketua Pengadilan Negeri menolak permohonan pelaksanaan eksekusi dan terhadap putusan Ketua Pengadilan Negeri tersebut tidak terbuka upaya hukum apapun.
- (4) Ketua Pengadilan Negeri tidak memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan arbitrase.

#### Pasal 63

Perintah Ketua Pengadilan Negeri ditulis pada lembar asli dan salinan otentik putusan arbitrase yang dikeluarkan.

#### Pasal 64

Putusan arbitrase yang telah dibubuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri, dilaksanakan sesuai ketentuan pelaksanaan putusan dalam



perkara perdata yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bagian Kedua  
Arbitrase Internasional

Pasal 65

Yang berwenang menangani masalah pengakuan dan pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Pasal 66

Putusan Arbitrase Internasional hanya diakui serta dapat dilaksanakan di wilayah hukum Republik Indonesia, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Putusan Arbitrase Internasional dijatuhkan oleh arbiter atau majelis arbitrase di suatu negara yang dengan negara Indonesia terikat pada perjanjian, baik secara bilateral maupun multilateral, mengenai pengakuan dan pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional.
- b. Putusan Arbitrase Internasional sebagaimana dimaksud dalam huruf a terbatas pada putusan yang menurut ketentuan hukum Indonesia termasuk dalam ruang lingkup hukum perdagangan.
- c. Putusan Arbitrase Internasional sebagaimana dimaksud dalam huruf a hanya dapat dilaksanakan di Indonesia terbatas pada putusan yang tidak bertentangan dengan ketentuan umum.
- d. Putusan Arbitrase Internasional dapat dilaksanakan di Indonesia setelah memperoleh eksekutor dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat; dan
- e. Putusan Arbitrase Internasional sebagaimana dimaksud dalam huruf a yang menyangkut Negara Republik Indonesia sebagai

Pasal 67

(1) Permohonan pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional dilakukan setelah putusan tersebut diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada Panitia Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

(2) Penyampaian berkas permohonan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus disertai dengan:

- a. lembar asli atau salinan otentik Putusan Arbitrase Internasional, sesuai ketentuan perihal otentifikasi dokumen asing, dan naskah terjemahan resminya dalam Bahasa Indonesia;
- b. lembar asli atau salinan otentik perjanjian yang menjadi dasar Putusan Arbitrase Internasional sesuai ketentuan perihal otentifikasi dokumen asing, dan naskah terjemahan resminya dalam bahasa Indonesia; dan
- c. keterangan dari perwakilan diplomatik Republik Indonesia di negara tempat Putusan Arbitrase Internasional tersebut ditetapkan, yang menyatakan bahwa negara pemohon terikat pada perjanjian, baik secara bilateral maupun multilateral dengan negara Republik Indonesia perihal pengakuan dan pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional.

Pasal 68

(1) Terhadap putusan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 huruf d yang mengakui dan melaksanakan Putusan Arbitrase Internasional, tidak dapat diajukan banding atau kasasi.

(2) Terhadap putusan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat



c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

**Pasal 71**

Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitia Pengadilan Negeri.

**Pasal 72**

- (1) Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- (2) Apabila permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikabulkan, Ketua Pengadilan Negeri menentukan lebih lanjut akibat pembatalan seluruhnya atau sebagian putusan arbitrase.
- (3) Putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterima.
- (4) Terhadap putusan Pengadilan Negeri dapat diajukan permohonan banding ke Mahkamah Agung yang memutus dalam tingkat pertama dan terakhir.
- (5) Mahkamah Agung mempertimbangkan serta memutuskan permohonan banding sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan banding tersebut diterima oleh Mahkamah Agung.

**BAB VIII**

**BERAKHIRNYA TUGAS ARBITER**

**Pasal 73**

- Tugas arbir berakhir karena :
- a. putusan mengenai sengketa telah diambil;

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 huruf d yang menolak untuk mengakui dan melaksanakan suatu Putusan Arbitrase Internasional, dapat diajukan kasasi.

(3) Mahkamah Agung mempertimbangkan serta memutuskan setiap pengajuan kasasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari setelah permohonan kasasi tersebut diterima oleh Mahkamah Agung.

(4) Terhadap putusan Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 huruf e, tidak dapat diajukan upaya perlawanan.

**Pasal 69**

(1) Setelah Ketua Pengadilan Jakarta Pusat memberikan perintah eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64, maka pelaksanaan selanjutnya dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang secara relatif berwenang melaksanakannya.

(2) Sita eksekusi dapat dilakukan atas harta kekayaan serta barang milik termohon eksekusi.

(3) Tata cara penyitaan serta pelaksanaan putusan mengikuti tata cara sebagaimana ditentukan dalam Hukum Acara Perdata.

**BAB VII**

**PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE**

**Pasal 70**

Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau



- b. jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian arbitrase atau sesudah diperpanjang oleh para pihak telah lampau; atau
- c. para pihak sepakat untuk menarik kembali penunjukan arbiter.

**Pasal 74**

- (1) Meninggalnya salah satu pihak tidak mengakibatkan tugas yang telah diberikan kepada arbiter berakhir.
- (2) Jangka waktu tugas arbiter sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ditunda paling lama 60 (enam puluh) hari sejak meninggalnya salah satu pihak.

**Pasal 75**

- (1) Dalam hal arbiter meninggal dunia, dikabulkannya tuntutan ingkar atau pemberhentian seorang atau lebih arbiter, para pihak harus mengangkat arbiter pengganti.
- (2) Apabila para pihak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari tidak mencapai kesepakatan mengenai pengangkatan arbiter pengganti sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan dari pihak yang berkepentingan, mengangkat seorang atau lebih arbiter pengganti.
- (3) Arbiter pengganti bertugas melanjutkan penyelesaian sengketa yang bersangkutan berdasarkan kesimpulan terakhir yang telah diadakan.

**BAB IX  
BIAYA ARBITRASE**

**Pasal 76**

- (1) Arbiter menentukan biaya arbitrase.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
  - a. honorarium arbiter;
  - b. biaya perjalanan dan biaya lainnya yang dikeluarkan oleh arbiter;

- c. biaya saksi dan atau saksi ahli yang diperlukan dalam pemeriksaan sengketa; dan
- d. biaya administrasi.

**Pasal 77**

- (1) Biaya arbitrase dibebankan kepada pihak yang kalah.
- (2) Dalam hal tuntutan hanya dikabulkan sebagian, biaya arbitrase dibebankan kepada para pihak secara seimbang.

**BAB X**

**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 78**

Sengketa yang pada saat Undang-undang ini mulai berlaku sudah diajukan kepada arbiter atau lembaga arbitrase tetapi belum dilakukan pemeriksaan, proses penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang ini.

**Pasal 79**

Sengketa yang pada saat Undang-undang ini mulai berlaku sudah diperiksa tetapi belum diputus, tetap diperiksa dan diputus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama.

**Pasal 80**

Sengketa yang pada saat Undang-undang ini mulai berlaku sudah diputus dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan Undang-undang ini.

**BAB XI**

**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 81**

Pada saat Undang-undang ini mulai berlaku, ketentuan mengenai arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 615 sampai dengan



Pasal 651 Reglemen Acara Perdata (*Reglement of de Rechtsvordering, Staatsblad 1847:52*) dan Pasal 377 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (*Het Herzene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1914:44*) dan Pasal 705 Reglemen Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Rechtsreglement Buitengewesten, Staatsblad 1927:227*), dinyatakan tidak berlaku.

### Pasal 82

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 12 Agustus 1999  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 12 Agustus 1999  
MENTERI NEGARA SEKRETARIS  
NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M U L A D I

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN  
1999 NOMOR 138



LEMBARAN-NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No. 75, 1985. AGRARIA. HAK MILIK. Bangunan. Kesejahteraan. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 1985  
TENTANG  
RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

MENIMBANG:

- a. bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyelesaian perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
- c. bahwa dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk undang-undang;

MENINGGAT:

- 1. Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945;
- 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- 3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40) menjadi undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611).

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN:

Undang-undang tentang Rumah Susun.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

PASAL 1

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan:

- 1. "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
- 2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat



PASAL 2

Pembangunan rumah susun bertlandaskan pada asas kesejahteraan umum keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

PASAL 3

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk:

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

BAB III

PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

PASAL 4

- (1) Pemerintah melakukan pengaturan dan pembinaan rumah susun.
- (2) Pemerintah dapat menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

3. "Lingkungan" adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.

4. "Bagian-bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam ke-satuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

5. "Benda-bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

6. "Tanah-bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

7. "Hipotek" adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotek dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam undang-undang ini.

8. "Fidusia" adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.

9. "Pemilik" adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

10. "Penghuni" adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.

11. "Perhimpunan penghuni" adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.

12. "Badan pengelola" adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.



BAB IV  
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

PASAL 5

- (1) Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.
- (2) Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.

PASAL 6

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.
- (2) Ketentuan-ketentuan pokok tentang persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 7

- (1) Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas:

- a. batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan;
- b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
- c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

BAB V  
PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

PASAL 8

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian-bersama benda-bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemilikinya yang pertama.

PASAL 9

- (1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:
  - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagai-



- mana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
  - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan;
- kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

#### PASAL 10

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### PASAL 11

- (1) Pemerintah, memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### BAB VI

### PEMBEBANAN DENGAN HIPOTIK DAN FIDUSIA

#### PASAL 12

- (1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

(2) Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

#### PASAL 13

Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

#### PASAL 14

- (1) Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam akta pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga.
- (3) Sebagai tanda bukti adanya hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, diterbitkan sertifikat hipotik yang terdiri dari salinan buku tanah hipotik dan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).



(4) Tanggal buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kota madya yang bersangkutan atau jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(5) Sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.

(6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertifikat sebagai tanda buku, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### PASAL 15

(1) Pemberian fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

(2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### PASAL 16

(1) Dalam pemberian hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik atau fidusia itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap

penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.

(2) Dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya.

#### PASAL 17

(1) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, eksese- kusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), baru dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa cetak setempat, tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.

#### BAB VII

### PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

#### PASAL 18

(1) Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

(2) Ketentuan mengenai izin kelayakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### PASAL 19

(1) Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.

(2) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.



tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).  
(4) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.

#### PASAL 22

Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1).

#### PASAL 23

Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya Rp 1.000.000,- (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

### BAB X

#### KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

#### PASAL 24

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

### BAB XI

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### PASAL 25

Pada saat mulai berlakunya undang-undang ini semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun yang tidak bertentangan dengan undang-undang ini tetap berlaku selama belum ditetapkan penggantian yang berdasarkan undang-undang ini.

(3) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.

(4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.

(5) Ketentuan tentang perhimpunan penghuni dan badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### BAB VIII PENGAWASAN

#### PASAL 20

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan undang-undang ini dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### BAB IX KETENTUAN PIDANA

#### PASAL 21

- (1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.
- (3) Barangsiapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-



PASAL 26

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 1985  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 1985  
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,

Soeharto

ttd.

Sudharmono, S.H.

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

MENIMBANG:

- a. bahwa ruang wilayah negara kesatuan Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dengan letak dan kedudukan yang strategis sebagai negara kepulauan dengan keanekaragaman ekosistemnya merupakan sumber daya alam yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila;
- b. bahwa pengelolaan sumber daya alam yang beraneka ragam di daratan, di lautan, dan di udara perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu kesatuan fungsional yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, yang bertlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.
- c. bahwa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang belum menampung tuntutan perkembangan pembangunan, sehingga perlu ditetapkan undang-undang tentang penataan ruang;

MENGINGAT:

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

