



SKRIPSI

**PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM
SENGKETA AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS HAK MILIK SATUAN
RUMAH SUSUN**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 3145K/PDT/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)**

***PACTUM DE COMPROMITTENDO ON THE DISPUTE IN THE
SALE AND PURCHASE DEED OF AGREEMENT
ON THE STRATA TITLE***

***(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 3145K/PDT/1999
Dated January 30th 2001)***

OLIVIA SAHASRAKIRANA SANTASAYACITTA ANGKA WIJAYA

NIM. 070710101115

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011



SKRIPSI

**PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM
SENGKETA AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS HAK MILIK SATUAN
RUMAH SUSUN**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 3145K/PDT/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)**

***PACTUM DE COMPROMITTENDO ON THE DISPUTE IN THE
SALE AND PURCHASE DEED OF AGREEMENT
ON THE STRATA TITLE***

***(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 3145K/PDT/1999
Dated January 30th 2001)***

OLIVIA SAHASRAKIRANA SANTASAYACITTA ANGKA WIJAYA

NIM. 070710101115

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

SKRIPSI

**PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM
SENGKETA AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS HAK MILIK SATUAN
RUMAH SUSUN**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 3145K/PDT/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)**

***PACTUM DE COMPROMITTENDO ON THE DISPUTE IN THE
SALE AND PURCHASE DEED OF AGREEMENT
ON THE STRATA TITLE***

***(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 3145K/PDT/1999
Dated January 30th 2001)***

OLIVIA SAHASRAKIRANA SANTASAYACITTA ANGKA WIJAYA

NIM. 070710101115

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

MOTTO

**“APAPUN TUGAS HIDUP ANDA, LAKUKAN DENGAN BAIK.
SESEORANG SEMESTINYA MELAKUKAN PEKERJAANNYA
SEDEMIKIAN BAIK SEHINGGA MEREKA YANG MASIH HIDUP,
YANG SUDAH MATI, DAN YANG BELUM LAHIR TIDAK MAMPU
MELAKUKANNYA LEBIH BAIK LAGI”**

(Martin Luther King)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Ayahanda Adi Tjahyono Angka Wijaya dan Ibunda Ivo Dewi Kumalawati, S.H. yang telah membesarkan, mendoakan, dan memberi kasih sayang selama ini;
2. Bapak/Ibu Dosen yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan tak kenal lelah;
3. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta.
4. Keluarga Besarku, Mamiku tercinta (Oma), Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Om dan Tanteku terkasih, Dr. Ir. Steve Asikin, S.H., S.E., M.M., M.Ba dan Ivida Dewi Amrih Suci, S.H., M.H., Kakak dan Adik-adikku terkasih, James Bryan Asikin, Fay Alejandra Amadis, Clieff Ivan Leonide, terimakasih atas kasih sayang, semangat dan doanya selama ini;

**PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM
SENGKETA AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS HAK MILIK SATUAN
RUMAH SUSUN**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 3145K/PDT/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)**

***PACTUM DE COMPROMITTENDO ON THE DISPUTE IN THE
SALE AND PURCHASE DEED OF AGREEMENT
ON THE STRATA TITLE
(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 3145K/PDT/1999
Dated January 30th 2001)***

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Jember**

**OLIVIA SAHASRAKIRANA SANTASAYACITTA ANGKA WIJAYA
NIM. 070710101115**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER**

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 10 FEBRUARI 2011

Oleh:

Pembimbing;

Prof. Dr. HEROWATI POESOKO, S.H., M.H.
NIP. 194804281985032001

Pembantu Pembimbing;

SUGIJONO, S.H., M.H.
NIP. 195208111984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM SENGKETA AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS HAK MILIK SATUAN
RUMAH SUSUN**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
3145K/PDT/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)**

*PACTUM DE COMPROMITTENDO ON THE DISPUTE IN THE SALE AND
PURCHASE DEED OF AGREEMENT ON THE STRATA TITLE*

*(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia Number : 3145K/PDT/1999
Dated January 30th 2001)*

Oleh :

OLIVIA SAHASRAKIRANA SANTASAYACITTA ANGKA WIJAYA
NIM. 070710101115

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

Prof. Dr. HEROWATI POESOKO, S.H., M.H.
NIP. 194804281985032001

SUGIJONO, S.H., M.H.
NIP. 195208111984031001

Mengesahkan :
Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 18

Bulan : Februari

Tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.
NIP. 196303081988021001

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

Anggota Penguji :

1. **Prof. Dr. HEROWATI POESOKO, S.H., M.H.** :
NIP. 194804281985032001

2. **SUGIJONO, S.H., M.H.** :
NIP. 195208111984031001

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : OLIVIA SAHASRAKIRANA SANTASAYACITTA
ANGKA WIJAYA

NIM : 070710101115

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM SENGKETA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3145K/PDT/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 18 Februari 2011

Yang menyatakan,

Materai Rp 6000

Olivia Sahasrakirana Santasayacitta Angka Wijaya
NIM 070710101115

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan YME atas segala rahmat yang telah diberikan, sehingga peneliti diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi dengan judul : **PACTUM DE COMPROMITTENDO DALAM SENGKETA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3145K/Pdt.G/1999 Tertanggal 30 Januari 2001)** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Pembimbing Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Sugijono, S.H., M.H., Pembantu Pembimbing Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., Ketua Panitia Penguji Skripsi.
4. I Wayan Yasa, S.H., M.H., Sekretaris Panitia Penguji Skripsi.
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. Pembantu Dekan II, Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum. Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Jayus, S.H., M.Hum, Dosen Pembimbing Akademik (DPA), yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Keluarga Besarku tercinta, Mami (Oma) Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Papi Sriwimbanoe (Alm.), Papi Gusti Bagus Made Suryantara, S.H. (Alm.), Mama Ivo Dewi Kumalawati, S.H., Papa Adi Tjahyono Angka

Wijaya, Tante Ivida Dewi Amrih Suci, S.H., M.H., Om Dr. Ir. Steve Asikin, S.H., S.E., M.M., M.Ba, Kakak James Bryan Asikin, Adik-adikku Fay Alejandra Amadis, dan Clieff Ivan Leonide.

9. Keluarga besarku di Gunung Batu yang lain, Nana, Mas Ridho, Mas Rori, Mbak Rin, Mbak Litha, Om Celot.
10. Tunanganku terkasih Rhesa Giovanni Pribadi dan sekeluarga, Mom Fifijana Hutanamon, Papi Bing Pribadi.
11. Saudara-saudaraku yang senantiasa membantu dalam pembuatan penelitian ini, Teddy Evert Donald, S.H., Felly Felmy D. R. Poesoko, S.Sos., Jill Ester P. Poesoko, S.H. dan Om Sofyan, Mami Ken, Papi Didik, Gedion Ardana Reswari, Shintya Kartika Sari, S.H., dan keluarga besar Wirjo Poesoko yang tidak dapat disebut satu per satu.
12. Keluarga besar papa, Oma Margaretha (Alm.), Opa Adi Soepeno Angka Wijaya (Alm.), Om Hadi Harata Angka Wijaya dan Tante Erni, Om Agus Susanto Angka Wijaya, Om Agus Sugiarto Angka Wijaya, Tante Yulianawati Angka Wijaya (Alm.) dan Setiobudi Setioso, kakak-kakakku Cicilia Angka Wijaya, S.Farm.,Apt., Shilvia Angka Wijaya, S.E., Gunawan Angka Wijaya (Alm.), Hartono Setioso, Rudy Setioso dan Meliana, Agatha Nanik Tri Utami Setioso, dan yang lain yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
13. Sahabat-sahabatku di Fakultas Hukum Universitas Jember : Yusfrin Yaniar, Hertina Dinda Permata, Firly Mutia, Galuh Pramuditya, terimakasih atas bantuan dan semangat yang telah diberikan kepada peneliti selama ini.
14. Semua pihak-pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini baik pikiran maupun materi demi kelancaran dan selesainya penulisan skripsi ini.

Semoga segala ketulusan yang telah diberikan kepada peneliti, mendapatkan balasan dari Tuhan YME. Akhirnya, peneliti mengharapkan karya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, 18 Februari 2011

Peneliti

RINGKASAN

Bertitik tolak dari kasus antara Tjong Yeni dengan PT. Surabaya Land diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 96/Pdt.G/1998/PN.Sby kemudian pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Nomor : 738/Pdt/1998/PT.Sby dan terakhir putusan kasasi oleh MARI Nomor 3145K/Pdt/1999. Setelah membaca dan mengkaji setiap putusan tersebut di atas ditemukan beberapa masalah yang perlu untuk dikaji dan dianalisis.

Tujuan yang ingin dicapai secara umum adalah guna memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun tujuan khusus dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa tentang sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun beserta *ratio decidendi* pengadilan *judex facti* terhadap sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut. Selain itu juga untuk mengkaji dan menganalisa *ratio decidendi* MARI Nomor : 3145K/Pdt/1999 terhadap *pactum de compromittendo* dalam sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Metodologi dalam penelitian ini, sehubungan tipe penelitian ini adalah penelitian normatif, maka bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang terkait dengan judul dan permasalahan yang diajukan. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sedangkan dalam pembahasan analisa yang digunakan berpijak pada asas hukum, logika hukum, penafsiran hukum dan argumentasi hukum dan interpretasi hukum sehingga secara preskripsi dapat menjawab permasalahan yang diajukan dan akan dijabarkan dalam saran.

Hasil kesimpulan dalam skripsi ini adalah arbitrase merupakan lembaga untuk menyelesaikan sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berkaitan dengan penyelesaian sengketa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun secara khusus diatur dalam Keputusan

Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 yang menyatakan jika terjadi sengketa maka akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase. Pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 96/Pdt.G/1998/PN.Sby dalam konpensi gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya karena Penggugat tidak dapat membuktikan setiap petitum gugatannya, dan dalam rekonpensi Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Nomor : 738/Pdt/1998/PT.Sby, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan dan Putusan Hakim pertama, Pengadilan Negeri Surabaya. Sedangkan *ratio decidendi* MARI Nomor : 3145K/Pdt/1999 terhadap *Pactum de Compromittendo* dalam Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yakni kekuatan klausula / perjanjian arbitrase, pada aliran yang menekankan pada asas *Pacta Sunt Servanda*, mengajarkan bahwa klausula/perjanjian arbitrase mengikat para pihak, dan Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya hanya berwenang melakukan prosedur Pemanggilan dalam beracara pada Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), karena beracara didepan BANI adalah bersifat absolut oleh karenanya gugatan yang diajukan dimuka Pengadilan Negeri haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Saran bagi para pelaku bisnis di bidang perdagangan dapat memilih lembaga arbitrase dalam penyelesaian sengketanya dengan menerapkan asas cepat, sederhana, dan biaya ringan dan bagi para hakim pemutus perkara khususnya dalam perkara ini, hendaknya taat pada asas *Lex Specialis derogat Lex Generalis*.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi dan Non Litigasi	10
2.2 Arbitrase	11

2.2.1	Pengertian Arbitrase	11
2.2.2	Ruang Lingkup Kewenangan Lembaga Arbitrase	12
2.2.3	Macam-Macam Lembaga Arbitrase	13
2.2.4	Perikatan Arbitrase	14
2.3	Pengertian Sengketa	16
2.4	Perjanjian	17
2.5	Rumah Susun	18
2.6	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	20
BAB 3 PEMBAHASAN		22
3.1	Lembaga Arbitrase merupakan Sarana Penyelesaian dalam Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	22
3.1.1	Kualifikasi Sengketa Diselesaikan oleh Lembaga Arbitrase	22
3.1.2	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun sebagai Perjanjian Obligatoir	30
3.1.3	Kewenangan Lembaga Arbitrase dalam Penyelesaian Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	38
3.2	Ratio Decidendi Pengadilan Judex Facti terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	45
3.2.1	Ratio Decidendi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 96/Pdt.G/1998/PN.Sby Terhadap Pokok Perkara Kompensi	45
3.2.2	Ratio Decidendi Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 738/PDT/1998/PT.Sby	55
3.3	Ratio Decidendi MARI Nomor : 3145K/Pdt/1999 terhadap Pactum de Compromittendo dalam Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	60
3.3.1	Pactum de Compromittendo Bersifat Mengikat Para Pihak	60

3.3.2	Prosedur Pemanggilan Beracara pada Lembaga Arbitrase Nasional oleh Pengadilan Negeri	64
3.3.3	Pilihan Penyelesaian Sengketa pada Lembaga Arbitrase Bersifat Absolut	72
BAB 4	PENUTUP	80
4.1	Kesimpulan	80
4.2	Saran	82

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3145/K/PDT/1999 tertanggal 30 Januari 2001.
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
4. Keputusan Menteri Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.