

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

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat Untuk menyelesaikan Program
Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai
gelar Sarjana Hukum

Asal:	Hudiah Pembelian	Klass 344.063 KYU K
Oleh :	Terima/tgl: No. Induk: Pengkatalog:	19 FEB 2004

Alus Dyah Apuningtyas
NIM. 990710101079

PERUMAHAN - ASJOG 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



Sahang 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
SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN
(Studi Putusan MA RI No. 3145 K /Pdt /1999)

Oleh :

ALUS DYAH AYUNINGTYAS
NIM. 990710101079

Pembimbing



HARDJINGSIH, 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 memberikan 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

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
BAB I PENDAHULUAN	
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
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
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
BAB I PENDAHULUAN	
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
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
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).

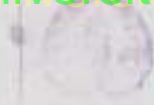
Tujuan penulisan skripsi ini ada dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan masalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Sumber data ada dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan studi dokumentasi 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 susun 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 pemutusan 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 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 rekonsvansi Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa tergugat rekonsvansi terbukti tidak membayar sisa harga rumah pada tanggal 1 Februari 1997 oleh karena itu tergugat rekonsvansi 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 rekonsvansi menyatakan tergugat rekonsvansi telah melakukan wanprestasi dan menghukum penggugat rekonsvansi untuk membayar kepada penggugat rekonsvansi 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 servanda* (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 prosesi *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 Prawirohamidjjo (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 (1989:78) : "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 sah nya 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 sah nya 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 ketidakecakapan 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 sah nya 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.

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 karena 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.1 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 Millintum*. 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 Prawirham'djojo, 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, pembangunahnya 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.
- Karena 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/pelepasan 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 sifa jaminan.
7. Menyatakan putusan tersebut dapat dijatuhkan lebih dulu meskipun ada vertet banding atau kasasi (serta mortal).

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 dilatar-orkan kepada Dinas Pengawas Bangunan tanggal 15 Desember 1997 No. 643/2583/1997.
- 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 dibatakannya 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. 30.000,-.
- Pihak Tergugat, PT. Surabaya Land, dicamping menolak gugatan

konpensasi, 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 site jaminan yang telah diatakkan.
4. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekompensi US\$ 94.821.44 ditambah denda keterlambatan Rp. 200.000.- per hari sejak 1 Januari 1998dst
5. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar "uang paksa/dwangsom" Rp.5 juta/per hari melaksanakan putusan inidst
6. Putusan ini dapat dijalankan lebih dulu

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, pengajuan pembatalan Perjanjian baru bisa dilakukan oleh Penggugat, bilamana Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tersebut. Dalam kasus ini, Pihak Penggugat baru membayar sebagian yaitu : US\$ 94.821.32 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.

Mengingat 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 disahkan oleh Notaris Ny. Mutia Hariyani, SH, maka akta itu merupakan "Akta Otentik", sehingga tuntutan berdasar pasal 11 HIR tidak dikabulkan.

Berdasar atas pertimbangan yang inti pokoknya disebutkan diatas akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya membuat 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.

Membak 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.

- Majelis Hakim Banding dalam putusan memberi pertimbangan hukum yang pokoknya sebagai berikut :
- Perjanjian pengikatan jual-beli rumah susun telah memenuhi pasal 1320 B.W/KUHPerdata sehingga tetap mengikat para pihak.
- Dengan demikian maka klausula perjanjian dalam pasal 11, juga mengikat pembeding.
- Alasan pembeding untuk membatalkan Perjanjian, karena Terugat telah membangun "Ruko" di depan rumah yang dibelinya.
- Alasan ini tidak dapat diterima oleh Hakim Banding, karena Pengugat/Pembeding baru memprotes/malahakan "Ruko" tersebut setelah rumah selesai. Pengugat tidak mempersoalkan "Ruko" tersebut sejak awal dibuatnya perjanjian pengikatan jual-beli, Karena Majelis Banding berpendapat pihak Pengugat/ Pembeding secara diam-diam menyetujui pembangunan Ruko oleh Terugat di depan rumah yang dibeli Pengugat.
- Dengan demikian pertimbangan dari Majelis Banding tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan dan putusan Hakim Pertama, Pengadilan Negeri Surabaya.
- Berdasar atas pertimbangan tersebut diatas, pada akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya memberi putusan yang artinya sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pemohon,
- Menguarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.30/Pdt-G/1998/PN.Sby.
- Dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....

MAHKAMAH AGUNG RI :

- Pengugat menolak putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan beberapa keberatan atas pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi yang diraikan dalam Memori Kasasi.
- Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mengadili perkara kasasi ini, dalam putusannya menilai bahwa Putusan Judox facti - Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum, sehingga putusan judex facti tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung

- akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan hukum yang intisarinnya sebagai berikut :
 - Terlepas dari alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, Majelis Mahkamah Agung berpendirian bahwa menurut pasal 15 ayat (1) dari buku Pi (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun) ditentukan sebagai berikut :
 - Bahwa bila ada sengketa mengenai Perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui penyelesaian diluar Pengadilan yaitu "Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia" atau : BANI.
 - bahwa untuk memudahkan proses penyelesaian sengketa di BANI, maka para pihak sepakat untuk memilih domisili di Pengadilan Negeri Surabaya.
 - Dan Klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun ex parte 15 diatas, maka penyelesaian sengketa acara di depan BANI bersifat absolut, sehingga gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri harus dinyatakan "tidak dapat diterima".
 - Berdasar atas pertimbangan diatas, maka Majelis Mahkamah Agung memberi putusan :
- Mengadili :**
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi: Tjong Yenny Sukmawati,
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.738/Pdt.1998/PT.Sbye dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 96/Pdt.G/1998.
- Mengadili Sendiri :**
- Menyatakan - Judox facti - tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini.
 - Menghukum Termohon kasasi membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilandst.....dst.....
- CATATAN :**
- Kaidah Hukum yang dapat diangkat dari putusan Mahkamah Agung tersebut diatas sebagai berikut :
 - Dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruma yang tertuang dalam Akta Notaris, ternyata didalamnya memuat suatu "klausula perjanjian", bahwa pada pihak sepakat, bila timbul sengketa dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli rumah ini, maka akan diselesaikan diluar Pengadilan, yaitu Badan Arbitrase Nasional (BANI).

- Dengan adanya "Clausule Perjanjian" ini, maka secara yuridis akan menyinkronkan kewenangan absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
- Badan Arbitrase Nasional (BAN) 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 1328 B.W.KUHPerdata.
- Dalam kasus diatas, Jdex facti tidak mempertimbangkan ada "clausule arbitrase" dalam perjanjian pengikatan untuk jual beli rumah susun dalam bukti PT = TI.
- Demikian catatan dari putusan diatas.

ali boerlieto

- 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 Hoediarlo, SH Ketua Muda sebagai Ketua Sidang dengan Hakim Agung sebagai Anggota : H. Achmad Kawi AS, SH dan Arbijoto, SH dan Niy. Umi Kwatimah, SH. Panitia 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. Mulya Permai K2 Surabaya, dalam hal ini pada tingkat pertama dan tingkat banding memilih kedudukan hukum di Kantor Kuasanya : **FREDDY CHANDRA MAYAL**, SH/Advokat dan Pengacara, ber Kantor di Jl. Dharmasigada Indah Utara 129-B-46 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa yang 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 Sunghono No. 533 atau Jl. H.R. Mohamad No. 193 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI - TERBANDING ;**

PEMGADILAN 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 putusan 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 Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi untuk sebagian ;

Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji ;

Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi/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) perhari dihitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai seluruh pembayaran kewajiban Tergugat Rekonpensi/Pengugat Konpensi lunas, yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan ;

- Menyatakan putusan dalam rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, barang itu bukan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk selebihnya;

DALAM KONPESI DAN REKONPESI :

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

Membaca risalah Pernyataan Permohonan Banding, Risalah pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding, Relais Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang masing-masing pada pokoknya menyebutkan bahwa pada tanggal 18 Juni 1998, FREDDY CHANDRA MAWAL, 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 berperkaranya diberitahukan tentang adanya pemberian kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ini ;

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

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Penggugat Konpensi/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 15 Oktober 1998, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai tersebut dibawah ini ;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa menurut pasal 4 lampiran I buku Perjanjian Jual Beli, maka 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 pasal 11 terdapat klausula yang memberikan kelonggaran waktu pihak Terbanding yaitu pada kesempatan pertama selama 120 (seratus dua puluh) hari pada kesempatan kedua selama 90 (sembilan puluh) hari, sehingga kesempatan diperpanjang walaupun selama 7 bulan ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kelonggaran waktu tersebut di atas, 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 Kota Kotaya 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 pelanggaran penyerahan rumah susun tersebut ;

Menimbang, bahwa akan tetapi klausula pasal 11 tersebut dimaksudkan oleh pihak Pembanding dengan mengemukakan bahwa pasal 11 tersebut hanya dinilai kembali oleh Pengadilan Tinggi, dengan alasan bahwa klausula tidak pantas dan tidak adil dimana pihak Pembanding menandatangani perjanjian tersebut dengan tidak baik, tanpa curiga dan sebagai pihak pembeli was-was hukum ;

Menimbang, bahwa apakah benar sebagaimana dikemukakan diatas Pembanding tersebut, Pengadilan Tinggi akan meneliti isi perjanjian pembelian jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti perjanjian pembelian 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 pada

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 memisahkan setelah bangunan tersebut selesai sebagai alasan Pembanding untuk menebalkan 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/Pdt.G/1998/PN.PN.SBY dapat dikuatkan ;

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

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

MENGADILI :

Menyerima permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi-Pembanding ;

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

Mengumumkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi-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 1998 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 meniadili 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 dielenc: sicing yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri oleh **Noerhadidih, M. Panitera Pengganti**, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang bersangkutan 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.

Noerhadidih, M.

Untuk salinan yang sama bujunya 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 Wabul Panitera, ttd.

Rediman Lodewik Sijabat, SH

NIP. 0400041697

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

M A H K A M A H A G U N G R I

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

TJONG YENNY SUKMAWATI, bertempat tinggal di Jalan Manyar Karika 1/2 Surabaya, diwakili kuasanya **PRASTOWO, SH**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Kota Grogol Permai Blok A-38, Jalan Prof. Dr. Latumoton Jakarta Barat, Pemohon kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding,

m e l a w a n i:

PT. SURABAYA LAND, berkedudukan di Jalan Tjyien Sungsong No. 533 Jatare 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 bahwa sekurang Pemohon kasasi sebagai penggugat asli telah mengajukan keberatan, Termohon kasasi, sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa dengan kita Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, tertanggal 1 Juli 1995 yang diangsurkan secara legalisasi dihadapan Notaris Mubis 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 setempat 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 2b;

Bahwa, Tergugat asli telah berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan Rumah Susun Hunian tersebut paling lambat tanggal 1 Juni 1997 (bukti 1) 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, maka kala Tergugat asli telah memonuni kowajiban dalam penyerahan satuan rumah susun hunian tersebut, maka Tergugat asli berkewajiban membayar denda sebesar 2,25% (dua komi

dua puluh lima persen) sebulanannya dari harga jual yang telah diterima 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 secepat waktu maka secara hukum telah menimbulkan hak bagi pihak Penggugat asli untuk membatalkan perjanjian ini, apalagi tentang inipun telah diperjelas dalam lampiran-1 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bersangkutan (vide bukti P-1.1 Bukti P-1a) dengan berkewajiban Tergugat asli mengembalikan uang pembelian yang telah diterimanya beserta uang denda-dendanya, yaitu sebagaimana tertera 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 di depan rumah susun terhampar suatu taman, dan tidak ada suatu bangunan, namun nyatanya sekarang telah dibangun Rumah Susun yang bersangkutan atau meniadakan pematangannya;

bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia bagi Penggugat asli, maka perlu dan pantas dilakukan suatu tindakan atas seluruh Bangunan Rumah Susun yang bersangkutan atau setidaknya didiknya 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 168 HIR untuk dapat putusan perkara ini dinyatakan serta merta dapat dijatuhkan lebih dahulu, sekalipun Tergugat Verzet, banding atau kasasi (utvoerbaar 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 mengembalikan gugatan Penggugat dalam keseluruhannya;
2. Menyatakan tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) tidak memenuhi kewajibannya;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dibuat diatas 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) sebulanannya dari jumlah USD 94.821,39 tersebut diatas.

terhitung sejak tanggal 1 Juni 1997 sampai terbayarannya kembali seluruh jumlah USD 94.821,44 tersebut diatas;

6. Menyatakan sah dan berharga atas site jaminan yang telah dilakukan;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
 8. Menyatakan putusan tersebut diatas serta riens dapat dijelaskan lebih dahulu sekalipun Tergugat memajukan verzet, banding atau kasasi (uitvoerbij of 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 Rekonpensi ini;

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

Bahwa surat pihak Penggugat Rekonpensi didasarkan karena sampai saat ini pihak Tergugat Rekonpensi masih belum menyelesaikan sisa pembayaran. Padahal kalau diperhatikan akan pasal 3 jo. pasal 11 ayat 2 dimubungkan dengan Surat lampiran ke-2 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 1 Juli 1995 No. 5674/L, dengan jelas telah terbukti pihak Tergugat Rekonpensi, 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 Rekonpensi harus dikembalikan denda sebesar Rp 200.000,- per hari, terhitung sejak jatuh tempo yaitu tanggal 1 Januari 1998 sampai Tergugat Rekonpensi melunasi seluruh kewajibannya, yang keseluruhannya harus dibayar secara tunai dan sekaligus.

Bahwa dari Surat Penggugat Rekonpensi tersebut telah jelas disebutkan, kepada Tergugat Rekonpensi 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 Rekonpensi, karena telah tidak sanggup melunasi sisa cicilan tersebut, secara tidak baik telah mengajukan gugatan pembatalan atas perjanjian yang telah disepakati seperti yang telah diperjelaskan tentang didalam Akta Perjanjian tertanggal 1 Juli 1995 No. 5674/L berjudul "Perjanjian Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun";

Bahwa dari apa yang telah diuraikan tersebut diatas, terbukti pihak Tergugat Rekonpensi 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. 5674/L seperti tersebut diatas didalam butir ke-4, jelas disebutkan kewajiban dari Tergugat Rekonpensi untuk melunasi sisa pembayarannya tersebut ditambah dengan denda-denda dan ongkos lainnya sesuai dengan yang diperjelaskan antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi;

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

Bahwa karena itu, sangat bereslah apabila Tergugat Rekonpensi dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji dan demikian adalah wajar apabila menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kewajiban hukumnya sebagaimana diperjelaskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun tertanggal 1 Juli 1995 No. 5674/L berikut denda-dendanya atas keterlambatan pembayaran tersebut;

Bahwa agar gugatan Rekonpensi ini tidak sia-sia, maka sangat bereslah apabila Penggugat Rekonpensi mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Surabaya, untuk melitaskan Site Jaminan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi, yaitu sebidang tanah bentuk bangunan rumah yang berada di atasnya, terletak di jalan Manyar Kartika 1/2 Surabaya, berikut seluruh barang-barang bergerak yang berada dalam bangunan rumah tersebut;

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

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

DALAM REKONPENSİ:

1. Mengembalikan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi, Penggugat Kompensi melakukan perbuatan wanprestasi/mingar janji;
3. Menyatakan sah dan berharga site jaminan yang telah diletakkan dalam perkara rekonpensi ini;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sebesar Rp 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) perhari dihitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai seluruh pembayaran kewajiban Tertugat Rekonpensasi/Penggugat Kompensi lunas, yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan;

5. Menghukum Tertugat Rekonpensasi/Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa (lowangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya;

6. Menghukum Tertugat Rekonpensasi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

7. Menyatakan putusan dalam Rekonpensasi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verziet Banting 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 artinya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM REKOMPENSI :

- Mengembalikan gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Kompensi untuk sebagian;

- Menyatakan Tertugat Rekonpensasi/Penggugat Kompensi melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;

- Menghukum Tertugat Rekonpensasi/Penggugat Kompensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensasi/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) perhari dihitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai seluruh pembayaran kewajiban Tertugat Rekonpensasi/Penggugat Kompensi lunas, yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan;

- Menyatakan putusan dalam Rekonpensasi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verziet, banting maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Kompensi untuk selebihnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

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

- putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dikuatkan

oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusanannya tanggal 20 Nopember 1999 No. 738/Pdt/1998/PT.Sby.;

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 Pengaduan Pengadilan Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memoiri kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 15 April 1999 ;

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

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

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

1. Bahwa ternyata Judek Factie tersebut telah salah menerapkan hukum yang berlaku atau setidaknya tidaknya telah mengedili dengan tidak mengikutinya nilai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang yang bersangkutan mestinya

2. Bahwa dalam putusan a quo, Judek Factie telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan menimbulkan kesan berpihak serta berat sebelah, yaitu yaitu membenarkan nilai lebih kepada Pihak Tertugat Kompensi/Penggugat Rekonpensasi/Terbanding, sekarang Termohon kasasi, hal mana ternyata terbit dari pertimbangan hukumnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Tertohon kasasi, semula Tertugat Kompensi/Penggugat Rekonpensasi/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 Judek Factie (Hakim Tingkat Banting) dalam putusannya halaman 6 alinea ke-1 s/d ke 4 yang menyatakan :

"Memimbang, bahwa mengenai bangunan toko yang diper-masalahkan Pembanding dari bukti yang diajukan Pembanding ibukti P-2) ternyata Perubending baru permasalahan setelah bangunan tersebut selesai sebagai alasan Pembanding untuk membatalkan perinjinan jual beli rumah susun tersebut".

"Menimbang bahwa dalam Pembandingan tersebut, adanya bangunan ruko, seharusnya sejak awal Pembandingan sudah mengajukan keberatan, yang notabene hal tersebut tidak dilakukan.

"Menimbang, bahwa karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembandingan secara diam-diam menyertai adanya bangunan ruko tersebut".

Dariwa peringat judge factis (Hakim Tingkat Banding) tersebut adalah sangat keliru dan salah menerapkan hukum, karena memang kenyataannya, Bahwa pada waktu pambangunan satu rumah susun tersebut, dipasarkan/ditawarkan/dijanjikan kepada Pemohon kasasi selaku calon pembeli telah digambarkan/proyeksikan/diperjanjikan bahwa bagian depan rumah susun tersebut 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 berisik dan dengan janji semula dari gambaran tersebut diatas (keterangan tersebut diatas sudah merupakan NATAIRE FETEN dan juga vide surat bukti P5). Bahwa Pemohon kasasi menuntut adanya ganti rugi (ganti rugi tersebut) yang dilakukan oleh Termohon kasasi selaku tergugat Kompensi/Pengugat Rekompensi-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 menuntut dan menuntut 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.e. Termohon kasasi diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga sendainya 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, S.H).

Berbeda berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas ternyata terbukti pertimbangan hakim Judge Factis (Hakim Tingkat Banding) tersebut telah keliru/salah menerapkan hukum dan melampaui wewenang, maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup berdasarlah menurut hukum putusan Judge Factis tersebut dibatalkan.

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

Belii Satuan Rumah Susun tanggal 1 Juli 1965 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" perkara gugatan tersebut adalah tidak sah, atau setidaknya tidak sah 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 1965 No.6674/L tersebut masih perlu dirajidefini 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 CUKUPKURANG LENGKAP PERTIMEANGAN HUKUMNYA INIET VOLDOENDE GEMOTITE REED.

1. Bahwa Judex Factie (Hakim Tingkat Banding dan Hakim Tingkat Banding) didalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup/kurang lengkap didalam memeriksa pertimbangan hukumnya, hal ini tercermin didalam pertimbangan persidangan, dimana Judex Factie ternyata berkehendak atau berusaha untuk menaikan keberatan 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:

Judex Factie tidak menanyakan secara mendalam demi motif kebenaran materiil (materiale waarheid) yang diwajibkan oleh Undang-Hukum Acara yakni apakah yang menjadi alasan-alasan sebagai mengapa Pemohon kasasi (Pengugat/Kompensi/Tergugat/Rekompensi-Terbanding) belum mau cepat-cepat melunasi uang sisa pembelian harga satuan rumah Susun yang dibelinya, sedangkan masalah tersebut alasan tersebut diatas adalah merupakan salah satu sumber/sumbu penyelesaian mencapai kebenaran materiel. Secara fakta hukum, baik sedangkan maupun diluar persidangan (Natoire Feiten) sebagai alasan belum dilunasinya sisa harga pembelian tersebut ada 2 (dua) sebab yaitu:

1.1. Pembuatan Ruko-ruko yang mengganggu pandangan dan keindahan lingkungan/ruahalaman depri rumah yang tidak sesuai dengan syarat-penjualan/pemewaran semula rumah susun tersebut kepada Pembeli i.e. Pemohon kasasi yang oleh hukum, hak/keadilan seperti ini dikwalifikir 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. Acibat dibangunnya Ruko-ruko yang melanggar Perjanjian, Jual Beli

"Memimbang, bahwa berdasarkan atas uraian diatas petitum gugatan Penggugat Rekonpensi/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 Judek Factie adalah keliru/salah didalam menerapkan hukum (yakni ketentuan dan syarat yang bersifat imperatif dan pasal 180 HIR), dimana ketentuan pasal tersebut pada pokoknya harus/wajibkan untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta (pasal 180 HIR), adalah sebagai berikut :

- adanya suatu akta orentik atau akta dibawah tangan yang tidak lain dan tanda tangannya oleh Tergugat.
- Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.
- apabila dikabulkan suatu guguan provissional.
- apabila obyek gupatan adalah barang milik ibesirechti dan Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat - vide Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Suku II halaman 135.

Bahwa oleh karena itu, perlakuan dan mengacu pada peraturan tersebut diatas, ternyata Judek Factie ditinjau pertimbangannya harus dan amar putusannya telah keliru, sebab obyek gugatan perkara No. 96/Pdt.G/1998/PN.Sby tersebut sama sekali bukan merupakan barang milik (Besirechti) 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.

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

"apabila Mahkamah Agung RI, membatalkan putusan Pengadilan dan menyisilkan sendiri perkara tersebut, maka dipakailah hukum pembuatannya yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 No.381 K/Sip.1972 dipertimbangkan, bahwa :
"Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dipatahkan, Mahkamah Agung dapat mengadakan sendiri peralatannya, baik mengenai pengutaraan hukum melalui penilaian hasil pembuatannya".

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, ternyata terbitnya putusan Judek Factie (putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 20 Nopember 1998 No. 73/Pdt.G/1998/PN.Sby, dan 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 voldoende Gemoetveerd), sehingga terdapat kekeliruan dan atau salah dalam menerapkan hukum.

Satuan Rumah Susun tersebut, maka luas tanah areal lingkungan Rumah Susun yang semula diperjual belikan kepada Pemohon kasasi (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/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/terampil, sehingga bersurat/punggal/hasilnya 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 Ura No.14-1998 tanggal 18 Mei 1998 atas nama ONG TUJONG HOK selaku pemilik Rumah Susun lantai 29 Blok B.28 dan lantai 26 Blok C.26

Bahwa dengan demikian tindakan Termohon kasasi yang meluabuntukan rumah-rumah didaerah perumahan rumah susun yang Pemohon kasasi tersebut adalah merupakan pengingkaran terhadap Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun, dimana semula dijanjikan bahwa didaerah rumah susun tersebut akan dihidasi dengan tanah yang hijau dan segar.

Oleh karena itu terbukti tindakan Termohon kasasi tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Pemohon kasasi.

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

Bahwa Pemohon kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judek Factie Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan halaman 29 alinea ke 3 dan ke 4, halaman 30 dan Hakim Tingkat Rendah dalam putuannya halaman 6 alinea ke 6) yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut Majelis tuantan Penggugat Rekonpensi/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. Mula Haryanti, SH., dengan cara Notaris tersebut telah menerangkan isi akta dan selanjutnya ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi".

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 di luar Pengadilan i.e Lembaga Arbitrase Negeri Indonesia (BANI);

bahwa guna memudakan 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.Gr/1998/PN.Sby. serta Mahkamah Agung akan menjadi 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 permohonan 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. Gorman Hoediarjo, SH, Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Achmad Kowi AS, SH, Can 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 Soedarmo, SH, dan Arbijoto, SH Hakim-Hakim Anggota, Ny. Umi Kaltimah, SH Panitera Pengganti, dan dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak

Hakim-Hakim Anggota :

td./Soedarmo, SH

td./Arbijoto, SH

Ketua

td./H. Gorman Hoediarjo, SH

Panitera-Pengganti

td./Ny. Umi Kaltimah, SH

Biaya-biaya :

1. Materai 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,
td.

ANDAR PURBA, SH
NIP. 040619551



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 30 TAHUN 1999

TENTANG
ARBITRASE DAN ALTERNATIF PENYELESAIAN
SENGKETA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Mentimbang :
- 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 dijabarkan 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 mengensi 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 pendaftaran.

(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 penyelesaiannya 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, teks, 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:

- nama dan alamat para pihak;
- penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitrase yang berlaku;
- perjanjian atau masalah yang menjadi sengketa;
- dasar tuntutan dan jumlah yang dituntut, apabila ada;
- cara penyelesaian yang dikehendaki; dan
- 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 :

- masalah yang dipersengketakan;
- nama lengkap dan tempat tinggal para pihak;
- nama lengkap dan tempat tinggal arbiter atau majelis arbitrase;
- tempat arbiter atau majelis arbitrase akan mengambil keputusan;
- nama lengkap sekretaris;
- jangka waktu penyelesaian sengketa;
- pernyataan kesediaan dari arbiter; dan
- 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 :

- a. meninggalnya salah satu pihak;
- b. bangkrutnya salah satu pihak;
- c. novasi;
- d. insolvensi salah satu pihak;
- e. pewarisan;
- f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perjanjian pokok;
- g. bila mana pelaksanaan perjanjian tersebut dialih tugaskan 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 :
 - a. cakap melakukan tindakan hukum;
 - b. berumur paling rendah 35 tahun;
 - c. tidak mempunyai hubungan keluarga sedarab atau semenda

- 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, teleks, 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

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 perdamaian.

(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 oleh 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 pengangkatannya.
- (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 tuntutannya.

- (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 di lanjutkan 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 pemertis'asaan 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

ketuntastannya 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 keterlibatan 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 mengadakan 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 patuh, 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 permohonan telah dipanggil secara patut, arbiter atau majelis arbitrase segera melakukan pemanggilan sekali lagi.

(2) Paling lama 10 (sepuluh) hari setelah pemanggilan kedua diterima permohonan dan tanpa alasan sah permohonan juga tidak datang menghadap di muka persidangan, pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya permohonan dan tuntutan permohonan dikabulkan seluruhnya, kecuali jika tuntutan tidak beraturan 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 permohonan, pemohon dapat mencabut surat permohonan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase.

(2) Dalam hal sudah ada jawaban dari permohonan, perubahan atau penambahan surat tuntutan hanya diperbolehkan dengan persetujuan permohonan 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 dipertpanjang.

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

- mengetahui 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 kesucilaan 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 ketertiban 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 diserahteruskan 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 tips 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

- 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

- b. jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian arbitrase atau sesudah diperpanjang oleh para pihak telah lampau; atau
- c. para pihak sepakat 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
BIAVA 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;

Pasal 651 Reglemen Acara Perdata (*Reglement of de Rechtsvordering, Staatsblad 1847:52*) dan Pasal 377 Reglemen Indonesia Yang Dipertaharui (*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,

titd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

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

titd.

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,

MEMBANG:

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

MENGINGAT:

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

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN:

Undang-undang tentang Rumah Susun.

BAB I

KETENTUAN UMUM

PASAL 1

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan:

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

- 2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukannya utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat

PASAL 2

Pembangunan rumah susun berdasarkan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta kesetaraan dan kesetimbangan dalam perkembangan.

PASAL 3

Pembarungan rumah susun bertujuan untuk:

- (1) a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemenuhannya;
- 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 kepastian syair (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.

tuhan, 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 pemukiman bersama dalam kesatuan fungsi dengan satu-satunya 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 digunakkan 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 ditengkap 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 persorangan;
- 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 persorangan 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 persorangan 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) Setiap 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-

rumah dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;

- b. Gambar danah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
 - c. Perlejan 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.

BAR VI

PEMBERANAN DENGAN HIPOTIK DAN FIDUSIA

PASAL 12

- (1) Rumah susun bertuk 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 perancangan 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 sertifikasi 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 bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

PASAL 15

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

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

PASAL 16

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

pelunasan 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 pembeli dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, konsumen hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilunaskan 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 bersangkutan dan ditunjukkan dalam dua surat kabar 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 didiami untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk didiami dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

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

PASAL 19

(1) Penghuni rumah susun wajib membebankan pertanggungjawaban penghuni.

(2) Pertanggungjawaban 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 (3).

PASAL 23

Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya (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 bertubuhan 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 penghubungannya.

(4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, berda-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 ketertarikan 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.

Soeharto

Diundangkan, di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 1985
MENTERISEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,

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 lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, yang berlandaskan 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;

MENGANGGAT:

- 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945;
- 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

