



TESIS

KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN

JUAL BELI RUMAH SUSUN

LEGAL CERTAINTY FOR THE FORM OF UNIFYING SALE AND

PURCHASE AGREEMENT FLATS

Oleh :

TINEKE PARAMITA, S.H.

NIM. 160720201005

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

2019

TESIS

KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN

JUAL BELI RUMAH SUSUN

LEGAL CERTAINTY FOR THE FORM OF UNIFYING SALE AND

PURCHASE AGREEMENT FLATS

Oleh :

TINEKE PARAMITA, S.H.

NIM. 160720201005

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

2019

**KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI RUMAH SUSUN**

**LEGAL CERTAINTY FOR THE FORM OF UNIFYING SALE AND
PURCHASE AGREEMENT FLATS**

TESIS

Untuk memperoleh Gelar Magister dalam Program Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Jember

Oleh :
TINEKE PARAMITA, S.H.
160720201005

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
2019**

PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 08-01-2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN.
NIP. 19630308 198802 1001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 19740922199903 1003

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Jember

Dr. Moh. Ali , S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

PENGESAHAN

Tesis dengan judul :

KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN

JUAL BELI RUMAH SUSUN

LEGAL CERTAINTY FOR THE FORM OF UNIFYING SALE AND

PURCHASE AGREEMENT FLATS

Oleh :

TINEKE PARAMITA, S.H.

NIM. 160720201005

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN

NIP. 19630308 198802 1001

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 19740922199903 1003

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 19740922199903 1003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 15

Bulan : Januari

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.

NRP. 780018001

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.

NIP. 195612061983031003

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN** (.....)
NIP. 19630308 198802 1001
2. **Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.** (.....)
NIP. 19740922 199903 1003
3. **Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.H.** (.....)
NIP. 19801026 200812 2001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Kenotariatan), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil dari gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik maupun sanksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 15 Januari 2019

Yang membuat pernyataan,

TINEKE PARAMITA, S.H.
NIM. 160720201005

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah Ta'ala, Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **Kepastiam Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun**; Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Magister Kenotariatan periode tahun 2019.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Drs. Moh.Hasan, M.Sc. Ph. D., selaku Rektor Universitas Jember.
2. Dr. Nurul Ghufron, SH., M.Hum., Selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Dosen Pembimbing Anggota atas bimbingan, petunjuk, arahan dan motivasinya serta telah mengajari Penulis untuk bertanggungjawab.
3. Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN. Selaku Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan, petunjuk, arahan dan motivasinya serta telah mengajari Penulis untuk bertanggungjawab.
4. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji dan Dosen Mata Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, yang memberikan bimbingan, saran, ide dan kesempatan untuk memacu penulis menghasilkan sebuah gagasan penulisan hukum secara normatif.
5. Dr. Dyah Ochtorina S,S.H., M.Hum, selaku Dosen Mata Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, yang memberikan kontribusi pemikiran dalam penyusunan proposal ini.

6. Dr. Jayus, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Penguji yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
7. Para Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah kepada Penulis.
8. Seluruh Civitas Akademika Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuan.
9. Ayahanda tercinta I Ketut Geria dan Ibunda tercinta Kusyalina.
10. Suamiku tercinta A.SarjaDinata.
11. Anak-anakku tercinta yaitu Putra Kesatu Agung Devanastya Putra Arysti, Putra Kedua Eyko Radilla Dinata, Putra Ketiga Ayko Radilla Dinata. Semoga Allah Ta'ala senantiasa menjaga mereka.
12. Teman-teman dan Sahabat penulis pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember; semua angkatan 2016 yang penulis cintai.

Semoga amal baik semuanya mendapatkan balasan setimpal oleh Allah

Jember, 15 Januari 2019

Penulis,

TINEKE PARAMITA, S.H.
NIM.160720201005

MOTTO

“Jangan pernah izinkan pengetahuan Anda menghalangi jalan kebenaran”

“Never allow your knowledge to be in the way of truth”

(Ajahn Brahm: all best hello happiness, hal.82)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah Ta'ala, penulis persembahkan Tesis ini untuk:

1. Ayahanda tercinta I Ketut Geria dan Ibunda tercinta Kusyalina.
2. Adik – adik tersayang Rendi Dwi Angga Saputra, Ofki Tri Yulio Mahendra, Dewi Nur Hasanah, Devi Dwi Restikasari.
3. Suamiku tercinta A.SarjaDinata.
4. Anak-anakku tercinta Agung Devanastya Putra Arysti, Eyko Radilla Dinata, Ayko Radilla Dinata. Semoga Allah Ta'ala menjaga mereka.
5. Alamamater tercinta Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi, tempat penulis menimba ilmu sejak tahun 2010.

RINGKASAN

Pembangunan rumah susun sangat memberi dampak positif terhadap masyarakat berpenghasilan rendah . Dalam pembelian rumah susun yang harus diperhatikan adalah aspek hukum kontraktual yang mendasari. Salah satu permasalahan yang akan timbul adalah mengenai status kepemilikan atas aset properti atau satuan rumah susun yang telah dipesan dan dilaksanakan Proses Pengikatan Jual Beli karena meskipun telah dilaksanakan Proses Pengikatan Jual Beli, secara hukum kepemilikan tersebut belum beralih kepada konsumen karena dalam hal ini konsumen belum memegang Akta Jual Beli maupun sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, maka dari itu dengan adanya Undang- undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun khususnya Pasal 43 yang didalamnya telah mengatur tentang bentuk perjanjian pengikatan jual beli dalam pembelian rumah susun . Tujuan dari penulisan tesis ini yaitu: Secara umum, dapat dimanfaatkan sebagai sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum tentang Perikatan Jual Beli Rusun serta dapat juga sebagai bahan bacaan bagi akademisi Hukum Properti; Secara khusus, yaitu menelaah makna perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris, serta mengetahui, memahami, dan menguraikan kepastian hukum dan konsep pengaturan ke depan bagi para pihak terkait perjanjian pengikatan jual beli Rusun yang dibuat dihadapan notaris. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas, dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerakan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan

perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan Kasus (*case approach*) dan teori kepastian hukum serta teori perlindungan hukum. Hasil penelitian ini adalah yang *pertama* bentuk perjanjian pengikatan jual rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris dapat diartikan dengan bentuk akta yang dilegalisasi dan bentuk akta otentik, padahal keduanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda. *Kedua*, beberapa kajian pendekatan kasus terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris memiliki implikasi hukum terhadap kepastian hukum yang berbeda – beda yang dijadikan dasar oleh Hakim untuk memberi putusan dalam setiap gugatan berbeda. *Ketiga*, Konsep pengaturan kedepan untuk menjamin kepastian hukum dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam pembelian rumah susun maka seharusnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus akta Otentik karena untuk lebih menjamin kepastian hukum jika kedepannya terjadi wanprestasi, untuk rumah susun menengah kebawah seharusnya peran penting pemerintah dalam hal ini sangatlah penting dengan mengeluarkan kebijakan terkait bantuan subsidi biaya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, subsidi terkait biaya-biaya notaris maupun terkait instansi lainnya.

SUMMARY

The construction of flats is very positive for low-income communities. In purchasing a flat that must be considered is the underlying contractual legal aspects. One of the problems that will arise is regarding ownership status of property assets or apartment units that have been ordered and carried out because the sale and purchase binding process has been carried out, legally the ownership has not been transferred to consumers because in this case the consumer has not held The Sale and Purchase Deed and Certificate of Ownership of the Flat Unit, therefore the existence of Law Number 20 of 2011 concerning flats, especially Article 43, which has regulated the form of sale and purchase agreement in the purchase of flats. The purpose of writing this thesis is: In general, it can be used as a contribution of knowledge in the development of legal knowledge about Flat-Sale Bonding Engagement and can also be a reading material for Property Law academics; Specifically, it examines the meaning of the agreement on sale and purchase of flats made in the presence of a Notary, as well as knowing, understanding, and outlining legal certainty and future regulatory concepts for parties related to Flatbed sale and purchase agreement made before a notary. The research method used in writing this thesis is juridical normative, meaning that the problems raised, discussed, and described in this study are focused on applying the rules or norms in positive law. The research method used is the legislative approach (statue approach), conceptual approach (conceptual approach), Case approach (case approach) and legal certainty theory and legal protection theory. The results of this study are the first forms of binding agreements to sell flats

made before a Notary can be interpreted by the form of a legalized deed and an authentic deed form, even though both have different legal powers. Second, several case study approaches related to the form of binding agreements for sale and purchase of flats made before a Notary have legal implications for different legal certainties which are used as a basis by the Judge to give a decision in each different claim. Third, the concept of future regulation to ensure legal certainty in the making of sale and purchase agreements in the purchase of flats should be an authentic deed of sale and purchase agreement because to guarantee legal certainty if in the future there will be a default role for the high-rise apartment in this case it is very important by issuing a policy related to subsidizing the cost of making the sale and purchase binding agreement, subsidies related to notary fees and related to other agencies.

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR	i
SAMPUL DALAM	ii
PRASYARAT GELAR MAGISTER	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	vii
KATA PENGANTAR	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN	x
RINGKASAN	xi
SUMMARY	xv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
1.3.1 Tujuan Penelitian	12
1.3.2 Manfaat	12
1.4 Orisinalitas Penelitian	13

1.5 Metodologi Penelitian	17
1.5.1 Tipe Penelitian	18
1.5.2 Pendekatan Masalah	18
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	21
1.5.4 Analisa Bahan Hukum	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
2.1 Perjanjian berdasarkan Buku III KUH-Perdata	24
2.1.1 Definisi Perjanjian	24
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	27
2.1.3 Asas – asas Hukum Perjanjian.....	29
2.2 Pengertian Akta Autentik.....	31
2.3 Pengertian Akta Dibawah Tangan	34
2.4 Rumah Susun	35
2.5 Teori Kepastian Hukum.....	42
2.6 Teori Perlindungan Hukum.....	47
BAB III SKEMA KERANGKA KONSEPTUAL.....	51
BAB IV PEMBAHASAN.....	54
4.1 Bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun “yang dibuat dihadapan Notaris”	54
4.1.1 Latar Belakang pasal 43 Undang – undang Rumah Susun.....	58
4.1.2 Konsep perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.....	60

4.1.3 Titik temu makna perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.....	66
4.2 Kepastian hukum bagi para pihak terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris.....	81
4.2.1 Implikasi Hukum pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris dalam bentuk Legalisasi	83
4.2.3 Implikasi Hukum pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris dalam bentuk Notariil	85
4.2.4 Perbedan resiko – resiko Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris	87
4.3 Konsep pengaturan kedepan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dalam rangka menjamin kepastian hukum	91
4.3.1 Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan	91
4.3.2 Kekuatan Pembuktian Akta Notariil.....	93
4.3.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara Notariil.....	96
BAB V PENUTUP.....	99
5.1 Kesimpulan	99
5.2 Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	104

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu hal penting tujuan negara adalah melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, karena itu tujuan negara tersebut dimaktubkan dalam pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NKRI 1945) alinea keempat. Bentuk perlindungan hukum dalam hal ini adalah rasakeadilan bagi bangsa yang merupakan salah satu tujuan hukum. Dalam pasal 28 huruf H ayat 1 yang berbunyi “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin , bertempat tinggal , dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur dibidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Disini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud disini adalah hukum adat yang sudah di *saneer* , yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional.¹ Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat di UUPA, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3)

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Poko Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta :Djambatan, 2003,hlm.205

UUD NKRI 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “ atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum “.

Adapun salah satu landasan dalam kebijakan pembangunan perumahan dan penyediaan tanah-tanah guna menjawab tuntutan kebutuhan perumahan dan pemukiman serta digunakan untuk meningkatkan peran kelembagaan dalam pembangunan perumahan dan pemukiman adalah berdasarkan Undang-Undang nomor 1 tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 6 tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611)² yang kemudian diubah dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang sekarang terakhir telah diubah dengan Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-

² Suparno Sastra M dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hal 33

Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman selanjutnya disebut Undang-Undang perumahan dan pemukiman. Undang-Undang sebagai landasan hukum dan penjabaran kebijaksanaan pemerintah baik yang langsung maupun tidak langsung dengan pengadaan perumahan ditingkat nasional maupun daerah, sangat diperlukan dalam memberikan arahan dan rambu-rambu dalam pelaksanaan di lapangan.³ Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa perumahan berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan sedangkan pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan hutan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.⁴

Di negara Indonesia yang terkenal dengan tingkat kepadatan penduduknya maka banyak sekali ditemui berbagai macam properti yang dijual oleh pihak pengembang untuk memenuhi kebutuhan hidup dalam hal ini terkait kebutuhan tempat tinggal. Sementara itu idealnya dalam konteks properti harusnya aturan – aturan yang diberlakukan harus sama terhadap perlakuan perlindungan hukum pihak-pihak yang berkaitan dengan properti. Adapun macam-macam properti yang dalam pengaturannya harus sama antara lain : tanah, rumah, ruko, rumah susun.

Landasan hukum dalam pembangunan Rumah Susun ini adalah Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai Pengganti Undang

³ Bambang Panudju, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. PT. Alumni, Bandung, 2009, hal 20

⁴ *Ibid.*, hal 4

– Undang sebelumnya yaitu Undang – Undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang serta partisipasi dan tanggung jawab Pemerintah maupun kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun. Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun selanjutnya dikenal sebagai Undang – Undang Rumah Susun (UURS).

Kenyataannya terkait hal diatas hanya rumah susun (rusun) saja yang ada undang – undangya yaitu Undang – Undang no 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun selanjutnya disebut UURS, khususnya dalam pasal 43 (1) yang berbunyi “proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris”. Penerapan / praktek yang terjadi di lapangan masih banyak perjanjian pendahuluan jual beli properti yang hanya berbentuk kwitansi maupun perjanjian jual beli dibawah tangan hal itu terjadi karena kurangnya pemahaman pihak – pihak akan pentingnya akta yang dibuat dihadapan Notaris untuk bukti adanya transaksi jual beli yang terjadi serta untuk pembuktian bila ada pihak – pihak yang mengingkarinya transaksi tersebut atau dengan kata lain adanya wanprestasi. Selama ini pemahaman para pihak untuk pembuatan akta dihadapan Notaris pastinya akan menambah biaya serta efesiensi waktu juga. Padahal akta yang dibuat dihadapan Notaris sangat penting untuk kekuatan pembuktian dalam persidangan jika terjadi gugatan.

Sistem hukum pembuktian di Indonesia untuk peradilan perdata, terdapat alat bukti tulisan sebagai salah satu alat bukti yang dapat diajukan dalam persidangan, dalam Pasal 1866 Burgelijk Wetboek dalam tesis ini disingkat (BW)

menyatakan alat pembuktian meliputi bukti tertulis , bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan yang autentik dan tulisan dibawah tangan. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya dalam tesis ini disebut (UUJN). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang ini.

Akta yang dibuat dihadapan Notaris diperlukan karena ada dua alasan yaitu diperintah oleh Undang-Undang dan untuk kepentingan pembuktian. Untuk alasan pertama, Undang-Undang memerintahkan supaya sebuah perbuatan yang dilakukan dengan menuangkan dalam akta notaris yang merupakan sebuah kewajiban. Kemudian alasan kedua untuk kepentingan pembuktian, hal ini karena suatu peristiwa yang dituangkan dalam sebuah akta tujuannya dipergunakan untuk pembuktian peristiwa yang telah lalu. Apabila akta tersebut berupa akta notaris maka akan semakin dapat dipercaya karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena patut dipercaya kebenarannya dan tidak memerlukan alat bukti lain.

Aktivitas bisnis pada dasarnya senantiasa didasari oleh aspek hukum bisnis terkait sektor rumah susun yang memberikan efek diberbagai bidang(multiplier effect), yakni dengan mendorongserangkain aktivitas sektor ekonomi yang lain maka proses yang mendukung aktivitas bisnis tersebut perlu memperhatikan aspek hukum kontraktual yang mendasari dan merangkai seluruh aktivitas bisnis

mereka. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk Rumah Susun / Apartemen sebagai salah satu faktor produksi. Salah satu permasalahan yang akan timbul adalah mengenai status kepemilikan atas aset properti atau satuan rumah susun yang telah dipesan dan dilaksanakan Proses Pengikatan Jual Beli karena meskipun telah dilaksanakan Proses Pengikatan Jual Beli, secara hukum kepemilikan tersebut belum beralih kepada konsumen karena dalam hal ini konsumen belum memegang Akta Jual Beli maupun sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah maupun pihak pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atau hunian yang berbentuk rumah susun atau apartemen yang dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.⁵ Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan Rumah Susun atau Apartemen. Optimasi sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi secara horizontal.⁶

Kepemilikan properti diatur dalam berbagai dasar hukum yang tersebar dalam bentuk peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

⁵Urip santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 77

³Arie S. Hutagalung, "Condominium dan Permasalahannya", dalam Urip Santoso, , *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 78

2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1984 Tentang bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran akta pemisahan rusun.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989, tentang Bentuk dan Tata cara pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Akta Rumah Susun.
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 Tentang Rumah Susun.
6. Peraturan Menteri Pekerjaan umum Nomor 60 /PRT/1992 yang mengatur teknis pembangunan Rumah Susun.
7. Peraturan Daerah DKI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun di DKI Jakarta.
8. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun di DKI Jakarta.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang PPH Jual Beli Tanah dan Bangunan.
10. Undang – Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Tidak jarang meskipun telah di buatkan perjanjian tertulis dalam hal perbuatan hukum tetapi masih banyak di temui terjadinya wanprestasi antara pihak yang terkait yang masuk dalam suatu perjanjian tertulis tersebut. Banyak unsur – unsur yang mempengaruhinya salah satunya kelalaian salah satu pihak

yang menyebabkan munculnya wanprestasi. Untuk mengamankan suatu perbuatan hukum tersebut peran Pejabat Umum yang berwenang sangatlah penting untuk mengkonstantir keinginan para pihak yang ingin melaksanakan atau membuat perjanjian, dalam hal ini Notaris. Notaris adalah pejabat umum, diangkat dan di berhentikan oleh suatu kekuasaan umum, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas untuk memberikan pelayanan alat bukti tertulis, khususnya berupa akta autentik dalam bidang hukum perdata. Keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian. Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, prinsip Negara hukum, menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan pada kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Adapun beberapa kasus yang terjadi terkait properti yang dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Belinya menggunakan akta dibawah tangan antara lain :

- Kasus Mangga Dua Court, permasalahan status tanah dalam akta PPJB yang dibuat oleh legal pihak pengembang tidak pernah dijelaskan secara detail bahwa status tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, pihak pembeli mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan Hak Guna Bangunan murni, jadi untuk biaya proses perpanjangan status tanah tersebut dibebankan pada pihak pembeli / penghuni hal itu yang menjadi pokok permasalahan kerna pihak pembeli merasa dirugikan.

- Kasus Apartemen Maple Park, dalam perkara no. 88 / Pdt.G / 2016 / PN.JKT.UTR, pembuatan akta PPJB dibawah tangan pokok permasalahan yang terjadi adalah developer melanggar isi akta PPJB terkait ketentuan waktu penandatanganan AJB, Developer wanprestasi (alasan-alasan yang diberikan pelaku pembangunan kepada pembeli tidak diatur dalam PPJB antara lain biaya – biaya pajak, biaya SHM SRS, Biaya Notaris / PPAT, biaya selisih kenaikan NJOP), developer telah melakukan akta pemisahan tahun 2013, akan tetapi hak warga untuk mendapatkan sertipikat tidak langsung diproses. Resiko yang harus diterima pembeli antara lain : pembeli terancam tidak bisa memproses terkait kepemilikan SHMSRS, pembeli merasa dirugikan secara waktu serta materi.
- Kasus Sipoa Grup (Sidoarjo), perkara gugatan no 308/PDT.G/2018/PN.SBY , pihak pembeli merasa dirugikan secara waktu dan materi karena mereka tergiur proyek sipoa grup pada saat pihak sipoa launching produk tahun 2014 dengan iming – iming harga perunit murah dan angusran juga murah apalagi mereka merasa ditipu oleh Bupati Sidoarjo karena pada saat launching produk bupati tersebut ikut andil dalam hal mempromosikan , setelah uang dari para calon pembeli masuk dan antara pihak pengembang dan pihak pembeli tanda tangan PPJB yang disiapkan oleh legal pihak pengembang, tetapi hingga saat ini tidak ada kejelasan proses pembangunannya .
- Kasus Tanah Kavling pokok permasalahan karena pada saat itu pihak pengembang terlalu cepat menjual unit – unit kavlingan padahal pada saat itu nama disertipikat masih atas nama pemilik tanah yang oleh pihak pengembang

hanya diberikan uang pembelian yang belum lunas jadi pihak pengembang masih belum bisa balik nama setelah unit kavling dijual kepada pihak pembeli timbul permasalahan bahwa pemilik lahan meninggal dunia alhasil sertipikat tanah tersebut harus melalui proses jatuh waris ke para ahli waris pemilik lahan, yang membuat pihak pembeli merasa dirugikan karena pada saat penandatanganan PPJB dibawah tangan yang sudah disiapkan oleh pihak pengembang didalamnya tidak diatur hal demikian , walaupun mau menuntut resikonya malah pembeli makin dipersulit terkait status kepemilikan tanahnya.

Suatu aturan / norma pada dasarnya terbentuk dengan ideal karena sebelum terbentuk norma tersebut pasti ada sejarah maupun latar belakang terkait alasan – alasan yang mendasarinya apalagi dalam setiap norma minimal harus mewakili asas keadilan, kepastian hukum, asas kemanfaatan. Terkait undang – undang rumah susun terdapat pasal yang secara khusus mengatur tentang PPJB rumah susun yang harus dibuat dihadapan Notaris. Hal itu diatur karena alasan – alasan ingin meminimalkan resiko – resiko yang sering terjadi dan ingin mewujudkan asas – asas dalam pelaksanaannya.

Konsep kedepan untuk meminimalkan resiko – resiko antara para pihak dan untuk menjamin kepastian hukum dengan menimbang terkait kekuatan pembuktian suatu akta serta mewujudkan asas keseimbangan maka sudah seharusnya ada peraturan maupun undang – undang yang mengatur tentang keharusan jual beli properti dibuat secara Notariil. Akta notariil sendiri dibuat menyangkut kekuatan pembuktian , maka secara ideal PPJB rumah susun haruslah

dibuat dihadapan Notaris. Hal ini menyangkut rasa aman, rasa keadilan, rasa keseimbangan bagi para pihak.

Berdasarkan uraian diatas kemudian penulis tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk Tesis, dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PEMBELIAN RUMAH SUSUN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka dapat diformulasikan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Apa bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris ?
- 2) Bagaimanakah kepastian hukum bagi para pihak terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan notaris?
- 3) Bagaimanakah konsep kedepan bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dalam rangka menjamin kepastian hukum?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

- 1) Mengkaji dan menganalisis bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris;
- 2) Mengkaji dan menganalisis kepastian hukum bagi para pihak terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris

- 3) Mengkaji dan menganalisis konsep kedepan bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dalam rangka menjamin kepastian hukum

1.3.2 Manfaat

Diharapkan dari penulisan tesis ini, dapat menghasilkan pendapat hukum tentang “KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN”.

Adapun manfaat secara rinci dari penulisan tesis ini dapat ditinjau dari tiga perspektif, yakni:.

1. **Perspektif akademis**, untuk meningkatkan nilai tambah pengembangan ilmu hukum terutama dibidang HukumPerdata yang terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
2. **Perspektif praktis**, dapat digunakan sebagai masukan terutama bagi para notaris yang membuat akta- akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Rumah Susun, serta merupakan upaya mendukung program legislasi baik dalam tataran *Law Making* maupun *Law Reborn* guna menciptakan Peraturan Perundang-undangan sehingga memiliki kepastian hukum tanpa meniadakan nilai-nilai keadilan yang diharapkan.

1.4 Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian tesis yang ada pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jember belum ditemukan judul tesisterkait “KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN” akan tetapi hasil penelusuran

dan pengamatan kepustakaan yang dilakukan di Universitas lain , ditemukan beberapa tesis mengenai rumah susun yang terkait dengan judul tesis peneliti yaitu “KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN”, antara lain :

1. Penelitian tesis yang dilakukan oleh RETNO IMA ASTUTI tahun 2010 dengan judul “PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH SUSUN”.

Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah⁷ :

- a. Bagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun menurut KUH-Perdata?
- b. Apakah klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah mampu melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun?

Tipe penelitian Yuridis Normatif, sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian terkait jawaban atas rumusan masalahnya antara lain Kedudukan hukum PPJB-HAT dapat diterima sebagai hukum yang hidup dalam praktik masyarakat Indonesia, serta untuk mengisi kekosongan norma hukum. Hasil penelitian rumusan masalah yang kedua perlindungan hukum bagi calon pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas dalam hal terjadi kebatalan perjanjian diberikan dalam bentuk adanya kuasa mutlak dan klausula yang tercantum dalam PPJB-HAT.

2. Penelitian tesis yang dilakukan oleh ROSALIA PUSPITA SARI tahun 2016 dengan judul “KEBERADAAN PERJANJIAAN PENGIKATAN JUAL BELI

⁷Retno Ima Astuti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2010.

SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT”. Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah ⁸

- a. Bagaimana Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pembeli satuan Rumah Susun?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun terhadap pengembang yang dinyatakan Pailit?

Tipe penelitian Yuridis Normatif, sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian dari rumusan masalahnya antara lain perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan perjanjian awal untuk kepastian hukum dalam pembelian suatu rumah susun sebelum adanya pembuatan akta jual beli. Hasil penelitian rumusan masalah kedua perlindungan hukum bagi calon pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas dalam hal terjadi kepailitan pengembang dalam hal ini pihak pembeli tidak akan dirugikan karena ada perjanjian diberikan dalam bentuk adanya kuasa mutlak dan klausula yang tercantum dalam PPJB-HAT.

Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah beberapa penelitian tesis terdahulu yang terkait “KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN” yaitu :

Nama	Judul	Rumusan Masalah	Tipe Penelitian	Hasil Penelitian
I. RETNO IMA ASTUTI,	Perjanjian Pengikatan Jual	1. Bagaimana kedudukan perjanjian	Yuridis Normatif	1. Kedudukan hukum PPJB-

⁸Rosalia Puspita Sari,” Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan Rumah Susun Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2016.

2010	Beli Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun (Tesis RETNO IMA ASTUTI, 2010, Universitas Gajah Mada)	pengikatan jual beli rumah susun menurut KUH-Perdata? 2. Apakah klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah mampu melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun?	sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder	HAT dapat diterima sebagai hukum yang hidup dalam praktik masyarakat Indonesia, serta untuk mengisi kekosongan norma hukum 2. Perlindungan hukum bagi calon pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas dalam hal terjadi pembatalan perjanjian diberikan dalam bentuk adanya kuasa mutlak dan klausula yang tercantum dalam PPJB-HAT.
------	---	---	--	---

<p>2.ROSALI PUSPITA SARI, 2016</p>	<p>Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Terhadap Pengembang yang dinyatakan Pailit (TESIS ROSALIA PUSPITASARI, 2016, Universitas Airlangga)</p>	<p>1. Bagaimana Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pembeli satuan Rumah Susun? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun terhadap pengembang yang dinyatakan Pailit?</p>	<p>Yuridis Normatif sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder</p>	<p>1. Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan perjanjian awal untuk kepastian hukum dalam pembelian suatu rumah susun sebelum adanya pembuatan akta jual beli 2. Perlin- dungan hukum bagi calon pembeli yang beritikas baik dan telah membayar lunas dalam hal terjadi kepailitan pengembang dalam hal ini pihak pembeli tidak akan</p>
--	--	--	--	--

				dirugikan karena ada perjanjian diberikan dalam bentuk adanya kuasa mutlak dan klausula yang tercantum dalam PPJB-HAT.
--	--	--	--	--

1.5 Metodologi Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan know-how dalam ilmu hukum bukan sekedar know-about. Sebagai kegiatan know-how penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁹

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian dalam Tesis ini adalah penelitian hukum berdasarkan pendapat dari Prof. Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa ; lalu apakah perlu istilah penelitian hukum normatif ? Menurut pendapat Profesor Peter Mahmud tidak perlu, karena istilah Legal Research atau bahasa Belanda

⁹Peter, Mahmud marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm 60

Rechtsonderzoek selalu normatif sama halnya dengan istilah Yuridis Normatif yang sebenarnya juga tidak dikenal dalam penelitian hukum. Jika tipe penelitian harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum. Dengan pernyataan demikian sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif. Hanya saja pendekatan dan bahan – bahan yang digunakan harus dikemukakan.¹⁰

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis dalam penulisan tesis ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan Kasus (*case approach*). Pendekatan perundang – undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani yaitu Undang – Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya pada pasal 43 ayat 1 undang – undang rumah susun. Berdasarkan pendekatan ini akan dikaji kesesuaian antara undang – undang satu dengan undang – undang lain untuk mendapatkan argumentasi yang sesuai. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral tertutup yang mempunyai sifat – sifat sebagai berikut :¹¹

1. *Comprehensive*, artinya norma – norma hukum yang ada didalamnya terkait antara satu sama lainnya secara logis

¹⁰Peter, Mahmud marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm 60

¹¹ Herowati Poesoko, *Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (jember: fakultas Hukum Universitas jember,2012),hlm.36

2. *All inclusive*, bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekurangan hukum
3. *Systematic*, bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lain norma – norma hukum tersebut juga tersusun secara hirarkis.

Pendekatan undang – undang ini sebagai alur pemikiran untuk mendapatkan kesimpulan dari permasalahan tentang “KEPASTIAN HUKUM BENTUK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN”. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Konsep (Inggris : *concept*, Latin : *conceptus* dari *concupere* yang berarti memahami , menerima, menangkap), merupakan gabungan dari kata *con* (bersama) dan *capere* (menangkap, menjinakkan). Konsep dalam pengertian yang relevan adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi yang kadangkala menunjuk pada hal – hal universal yang diabstraksikan dari hal – hal yang partikular. Salah satu fungsi logis dari konsep ialah memunculkan, objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pandangan praktis dan sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut – atribut tertentu. berkat fungsi tersebut , konsep-konsep berhasil menggabungkan kata-kata dengan objek –objek tertentu. Penggabungan itu memungkinkan ditentukannya arti kata-kata secara tepat dan menggunakannya dalam proses pikiran.¹² Pemahaman akan perundang-undangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun

¹² Lorens Bagus , *Kamus Filsafat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996, hlm.481-483

suatu argumentasi hukum dalam menyelesaikan isi yang dihadapi.¹³ Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan / doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan / doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian – pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan. Dalam hal ini terkait isu hukum yang sedang ditangani asas keadilan yang menjadi dasar karena keadilan merupakan salah satu tujuan hukum. Pendekatan Kasus (*case approach*) dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat di lihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Pendekatan Kasus (*case approach*) dalam penelitian ini adalah Putusan no. 399/Pdt.G/2013/PN.Sby dan Putusan no. 869/Pdt.G/2013/PN.SBY, kedua putusan merupakan kasus terkait wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli dalam pembelian unit rumah susun.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan fokus utama penelitian yaitu yuridis normatif, maka sumber bahan hukum yang hendak dikumpulkan adalah sumber bahan hukum dari hukum positif yang meliputi bahan – bahan hukum, baik bahan hukum primer , bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹⁴ Sumber bahan hukum diperoleh dari:

a. Bahan Hukum Primer

¹³ Ibid , Hlm 36

¹⁴ Jhony Ibrahim , *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , (Malang : Edisi Revisi II, Banyumedia Publishing, 2006) Hlm.11

Bahan hukum yang bersifat mengikat karena memiliki otoritas hukum, dalam penelitian tesis ini terdiri dari :

1. Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (UUD NKRI 1945)
2. Burgerlijk Wetbook
3. Undang – undang jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Undang – Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai Pengganti Undang – Undang sebelumnya yaitu Undang – Undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
6. Undang – Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan – bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan pedoman – pedoman resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku – buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal – jurnal hukum dan komentar – komentar atas putusan pengadilan. Sumber bahan hukum sekunder yang digunakan pada penulisan tesis ini adalah buku- buku literature, tulisan – tulisan hukum, artikel hukum yang diakses melalui internet maupun jurnal – jurnal yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Proses analisa bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses ini dilakukan dengan cara : ¹⁵

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal – hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan – bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan – bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan – bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.

Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan sampai pada kesimpulan. Kesimpulan tersebut dilakukan dengan cara memberikan preskripsi yaitu apa yang seharusnya dilakukan agar dapat memenuhi rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum yang bersifat preskriptif dan terapan. ¹⁶ Terkait demikian diharapkan di dalam suatu penulisan tesis ini dapat memperoleh jawaban atas rumusan masalah, sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, Hlm.171

¹⁶ *Ibid* , Hlm.170

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian berdasarkan Buku III KUH-Perdata

2.1.1 Definisi Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut dengan persetujuan yang berasal dari bahasa belanda yakni *overeenkomst*. Kata “Kontrak” sebenarnya merupakan adopsi dari kata “contract” yang berasal dari bahasa Inggris . Sedangkan “perjanjian” sebagai terjemahan dari “agreement” dalam bahasa Inggris. Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu , dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.¹⁷

Menurut Mr.Wirjono Prodjodikoro, pengertian Perjanjian yaitu :¹⁸

“Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal , sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.”

Menurut pendapat dari Achmad Ichsan, bahwa perjanjian adalah :¹⁹

“Suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan antara kedua belah pihak atau lebih dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan sesuatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.”

Menurut M.Yahya Harahap, perjanjian atau verbintenis adalah :

“suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi keutamaan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak yang lain untuk menunaikan prestasi”

¹⁷Subekti, *Hukum Perjanjian* , Intermassa, Jakarta,1987,hlm 1

¹⁸Mr.Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1957,hlm 9

¹⁹Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT.Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hlm 15

Perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan dalam Pasal 1313 Bab II Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.²⁰ Berdasarkan pasal tersebut perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri atas kehendaknya sendiri dan mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Masyarakat Indonesia kerap kali mengalami kebingungan terhadap pengertian dari istilah Perjanjian dan Kontrak. Perjanjian , diartikan secara luas meliputi berbagai bidang seperti Perjanjian Bilateral , Perjanjian Kawin, Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Sewa Guna Usaha, Perjanjian Waralaba dan lain –lain . Disisi lain , Kontrak diartikan sebagai perjanjian yang khusus dibuat dibidang bisnis seperti Kontrak Jual Beli , Kontrak Sewa , Kontrak Ekspor, Kontrak Sewa Beli dan lain – lain.

Buku III BW berjudul “ Tentang Perikatan”. Perkataan “Perikatan” (verbinten) mempunyai arti lebih luas dari perkataan “Perjanjian”, sebab dalam buku III itu diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada persetujuan atau perjanjian , yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan. Tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan- perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian.

²⁰Subektidan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi. Jakarta :Pradnya Paramita, 1995.. Hlm. 338

Hubungan hukum dalam perjanjian , bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang terdapat dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang daitur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian , hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya”tindakan hukum”. Tindakan hukumyang dilakukan oleh pihak – pihak lah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian , sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Filosofi dibuatnya akta perjanjian adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang hak – hak dan kewajibanpara pihak. Kepastian hukum , yang dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty* , sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtzekerheid* adalah ketentuan – ketentuan hukum atau klausula – klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban para pihak. Kepastian itu , meliputi :

- a. Tanggal dibuatnya perjanjian;
- b. Para pihaknya;
- c. Kehendak para pihak atau objeknya;dan
- d. Tanda tangan.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara, mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Maksudnya ialah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal – hal pokok dari perjanjian tersebut, pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Terdapat 4 (empat) teori yang mencoba memberikan penyelesaian persoalan ini yaitu sebagai berikut :

a. *Uiting theorie* (teori saat melahirkan kemauan)

Menurut teori ini perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain.

b. *Verzental theorie* (teori saat mengirim surat penerimaan)

Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan pada si penawar.

c. *Ontvangs theorie* (teori saat menerima surat penerimaan)

Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat menerima surat penerimaan sampai dialamat si penawar.

d. *Vernemings theorie* (teori saat mengetahui surat penerimaan)

Menurut teori ini perjanjian baru terjadi apabila si penawar telah membuka dan membaca surat penerimaan itu.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian / kecakapan

Cakap (bekwaan) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Pasal 330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang – undang menentukan bahwa ia tidak cakap, mengenai orang – orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara antara lain :

7. Orang – orang yang belum dewasa
8. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
9. Orang – orang perempuan yang telah kawin. Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang – Undang nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena pasal 31 undang – undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing – masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu / objek tertentu

Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara,

Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa :

“Hanya barang – barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian “.

Sedangkan Pasal 1333 KUHPerdara menentukan :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

4. Suatu sebab yang diperkenankan / diperbolehkan

Maksudnya ialah isi dari perjanjian tidak dilarang oleh undang – undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara), selain itu Pasal 1335 KUHPerdara juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

2.1.3 Asas – asas Hukum Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract)

yaitu suatu prinsip yang menegaskan kepada para pihak membuat / menentukan sendiri isi perjanjian atau bebas untuk menentukan bentuk dari perjanjian itu. Sepanjang perjanjian memenuhi syarat – syarat sebagai suatu kontrak, tidak melanggar hukum, kesusilaan serta ketertiban umum. Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara , “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

b. Asas Kepastian Hukum (Pacta Sun Servanda)

Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian misalnya salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian bahkan hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum secara pasti memiliki perlindungan hukum.

c. Asas Konsensualisme (consensualism)

Asas konsensualisme berarti kesepakatan yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu. Pengecualian terhadap prinsip ini adalah dalam hal undang – undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian misalnya syarat harus tertulis contoh perjanjian jual beli tanah merupakan kesepakatan yang harus dibuat secara tertulis dengan akta otentik Notaris.

d. Asas Itikad Baik (good faith)

Asas itikad baik tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) BW yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak , yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur , terbuka dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam yakni :

1. Asas itikad baik nisbi , seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek

2. Asas itikad baik mutlak , penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma – norma yang obyektif

e. Asas Kepribadian (personality)

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal , tidak mengikat pihak – pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakilidirinya sendiri dan tidak dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan / atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja dengan kata lain perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

2.2. Pengertian Akta Autentik.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata telah dijelaskan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang – undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Begitu halnya dengan akta notaris sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak

yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku.²¹

Dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juncto Pasal 1 angka 1, Pasal 15 dan Pasal 38 Undang – Undang Jabatan Notaris dapat kita ketahui bahwa untuk dapatnya suatu akta diklasifikasikan sebagai akat otentik harus dipenuhi :

- a. Syarat Formal yaitu syarat yang berkenaan dengan bentuk akta yaitu harus ditetapkan oleh undang-undang.²²
- b. Syarat Material / substansial yaitu syarat yang berkenaan dengan substansi yang dimuat dalam akta, dimana Notaris berwenang untuk membuatnya.²³
- c. Syarat Teritorial yaitu syarat yang berkenaan atau terikat dengan kewenanganNotaris atau wilayah dimana akta dibuat.²⁴
- d. Syarat Personal yaitu syarat yang berkenaan dengan pembuat akta, yaitu Pejabat Umum , dalam hal ini Notaris , disamping kewenangan yang bersangkutan atas diri pihak yang berkepentingan dalam akta dan para saksi.²⁵

²¹SyafranSofyan.*Notaris “OpenbareAmbteren”*.<http://www.jimlyschool.com/read/analisis/384/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan/> > 30 Mei 2014.

²²Betapa pentingnya bentuk akta ini dapat kita lihat rumusan pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , dimana syarat ini ditempatkan pada urutan pertama , disamping dapat kita lihat pula dalam Pasal 38 Undang –undang Jabatan Notaris , yang didalamnya dimuat pengaturan tentang bentuk akta. Lebih dari itu dapat kita lihat pula dalam Pasal 42 Undang-undang yang sama yang mengatur tentang sanksi atas pelanggaran salah satu diantaranya pelanggaran terhadap Pasal 38.

²³Dari pengertian tentang Pejabat Umum maupun pengaturan tentang akta otentik yang tercantum dalam Hukum Perdata (Hukum Acara Perdata), dalam hal ini dalam Buku Ke IV Bab I dan Bab II, dalam HIR , Bab IX , Bagian Kedua tentang Bukti, dan RBg, Titel V tentang Bukti dalam perkara Perdata , dapat kita pahami bahwa ruang lingkup kewenangan Notaris dalam membuat alat bukti berada dalam ruang lingkup hukum perdata (hukum acara perdata), dan itupun masih dibatasi berdasar Pasal 15 ayat (1) UUJN bagian akhir.

²⁴Sekalipun kewenangan Notaris meliputi 1 (satu) Propinsi yang meliputi tempat kedudukannya, namun yang harus diingat adalah Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya.

²⁵Mengenai masalah jumlah saksi , demikian pula derajatnya, yang harus diingat disamping Pasal 40, harus diingat pula Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, dan Pasal 994 Undang – undang Hukum Perdata.

- e. Syarat temporal, yaitu syarat yang berkenaan dengan waktu pembuatan akta dimana Notaris harus mempunyai kewenangan atas waktu tersebut.²⁶
- f. Syarat prosedural yaitu syarat yang berkenaan atau terkait dengan prosedur atau tata cara pembuatan akta.

Apabila salah satu atau lebih dari syarat – syarat diatas tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta dibawah tangan bahkan batal. Menurunnya kekuatan pembuktian atau batalnya akta berdampak pada batalnya perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta , manakala akta tersebut merupakan syarat keberadaan atas perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta , misalnya dalam pendirian Perseroan terbatas dan yayasan ,²⁷ sehingga perbuatan hukum yang bersangkutan dianggap yang tidak pernah ada atau terjadi.²⁸

Prosedur Pembuatan Akta Notaris , dalam pembuatan akta Notaris , pertama-tama yang harus dipahami dan diperhatikan adalah mengenai bentuk dan susunan akta , dimana akta Notaris terdiri dan terbagi dalam tiga bagian , yaitu :

- a. Awal akta atau Kepala Akta terdiri dari judul akta, nomor akta, jam , hari, tanggal , bulan , tahun dan nama lengkap serta tempat kedudukan Notaris
- b. Badan Akta
- c. Akhir atau penutup Akta

²⁶Contohnya adalah Notaris dalam keadaan cuti maupun belum mengangkat sumpah.

²⁷Pasal 7 ayat (1) Undang – undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 9 ayat (2) Undang – undang Nomor 16 Tahun 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan yang diubah dengan Undang – undang Nomor 28 tahun 2004. Untuk lebih mudah dalam mengetahui bahwa suatu akta otentik (akta Notaris) merupakan syarat keberadaan , biasanya dalam Undang – undang digunakan kalimat “dengan kata Notaris”.

²⁸Dalam hubungannya dengan Akta Otentik yang berisi perbuatan , perjanjian, atau penetapan, terdapat beberapa kemungkinan yaitu : akta maupun perbuatan, perjanjian, penetapan,yang diatur di dalamnya sah, aktanya sah, namun perbuatan , perjanjian atau penetapan yang diatur didalamnya batal atau dapat dibatalkan; aktanya batal atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta dibawah tangan , sedangkan perbuatan, perjanjian atau penetapan yang diatur didalamnya sah; akta maupun perbuatan, perjanjian, atau penetapan yang diatur didalamnya batal.

2.3 Pengertian Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Pasal 101 ayat b Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan , yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak – pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum didalamnya. Daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan tidak seluas dan setinggi derajat akta otentik. Dalam undang – undang ditentukan bahwa akta bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang lengkap sepanjang tanda tangan dalam akta tersebut diakui keasliannya sedangkan apabila tanda tangan atau tulisannya dipungkiri, maka proses pemeriksaan kepalsuan harus diselesaikan terlebih dahulu.

Dari ketentuan pasal 1878 KUHPdata terdapat kekhususan akta dibawah tangan, yaitu akta harus seluruhnya ditulis dengan tangan sipenandatangani sendiri, atau setidak-tidaknya, selain tanda tangan, harus ditulis dengan tangannya si penandatangani adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang / uang yang terutang. Dengan kekhususan ini dimaksudkan apabila ketentuannya harus dipenuhi , maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan. Tentang pengakuan tanda tangan apabila dikemukakan dimuka hakim, menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro pengakuan itu berbunyi “tanda tangan ini betul tanda tangan saya dan isi tulisan adalah benar”. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang

membuatnya, apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta dibawah tangan tersebut , sehingga sesuai pasal 1857 KUHPerdara akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Perjanjian dibawah tangan terdiri dari :

- a. Akta dibawah tangan biasa
- b. Akta Waarmeking, adalah suatu akta dibawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan , maka Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi / isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
- c. Akta Legalisasi, adalah suatu akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatangannya disaksikan oleh atau dihadapan Notaris.

Akta dibawah tangan sengaja di buat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang. Ketentuan mengenai akta dibawah tangan dapat ditemukan dalam pasal 1874 KUHPerdara ayat 1.²⁹

2.4 Rumah Susun

Rumah susun adalah salah satu bentuk rumah sebagaimana ditentukan dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Negara Indonesia memberlakukan peraturan tentang peruaturan tentang rumah susun pada 31 Desember 1985,

²⁹Pasal 1874 ayat 1 : “ sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan , akta – akta yang ditandatangani dibawah tangan , surat-surat, register- register, surat – surat urusan rumah tangga dan lain – lain , tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum

bersamaan dengan disahkan dan diundangkannya Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun. Pada 10 November 2011, Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun dinyatakan tidak berlaku bersamaan dengan disahkan dan diundangkannya Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam memori penjelasan UU no, 20/2011 disebutkan bahwa penyelenggaraan rumah susun pada dasarnya bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau , meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan , memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan , kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.³⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun , dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Rumah Susun adalah :

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

Rumah susun yang dimaksud dalam Undang – undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama yang

³⁰ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, “Hukum Bisnis Properti Di Indonesia”, Grasindo, Jakarta, 2017, hlm.130

penggunaanya untuk hunian atau bukan hunian. Ciri khas dari rumah susun adalah adanya sifat “kebersamaan” dari rumah susun. Pengertian rumah susun sebagaimana pasal 1 angka 1 UU no. 20/2011 mengandung kebersamaan dalam istilah bagian bersama , benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga istilah tersebut memiliki definisi atau pengertian sebagaimana dijelaskan berikut :

1. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan – satuan rumah susun. (*vide* pasal 1 angka 5 UU no. 20 Tahun 2011)
2. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun , melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. (*vide* pasal 1 angka 6 UU no.20/2011)
3. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. (*vide* pasal 1 angka 4 UU no.20/2011)

Rumah susun memiliki keterkaitan dengan tanah. Secara logis, pendirian rumah susun akan selalu menyangkut pada persoalan tentang tanah. Tentu harus dibedakan konsep tanah menurut hukum Indonesia dengan konsep tanah Eropa Barat. Menurut UUPA, bagi tanah berlaku asas pemisahan *horizontal* (*horizontal scheidung*) yaitu antara tanah dan benda-benda yang terletak di atasnya sebagai bagian – bagian terpisah, hal mana membedakannya dengan hukum tanah Eropa Barat yang menganut asas *accessie* (tanah dan benda yang terletak di atasnya menjadi satu kesatuan. Prof.Boedi Harsono dengan tegas menyatakan bahwa hak

milik atas satuan rumah susun (HMSRS) bukan hak atas tanah , tetapi berkaitan dengan tanah.³¹

Secara fundamental, UU no. 20/2011 mengandung sejumlah asas, sebagaimana diuraikan secara lengkap berikut ini :³²

1. Kesejahteraan , yaitu kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
2. Keadilan dan pemerataan, yaitu memberikan hasil pembangunan dibidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
3. Kenasionalan , yaitu memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
4. Keterjangkauan dan kemudahan, yaitu memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
5. Keefisienan dan kemanfaatan , yaitu memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah , teknologi rancang bangunan, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid-1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta:Djambatan,2008, hlm348

³² Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, “Hukum Bisnis Properti Di Indonesia”, Grasindo, Jakarta, 2017, hlm.134

6. Kemandirian dan kebersamaan , yaitu memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumou pada prakarsa , swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan , kemampuan , dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan.
7. Kemitraan , yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
8. Keserasian dan keseimbangan , yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
9. Keterpaduan , yaitu memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pengendalian.
10. Kesehatan , yaitu memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat , syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat.
11. Kelestarian dan berkelanjutan , yaitu memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga kesimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.
12. Keselamatan, kenyamanan , dan kemudahan, yaitu memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan , pengamanan bahaya

kebakaran dan bahaya petir , persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang , pengondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan, serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

13. Keamanan , ketertiban dan keteraturan, yaitu memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan , lingkungan dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan , ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya, serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.³³

Berdasarkan asas – asas sebagaimana diatas, pasal 3 UU No. 20/2011 menjabarkan beberapa tujuan dari pengundangan undang – undang rumah susun, antara lain sebagai berikut :

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan sehat , aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya;
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah , serta menyediakan ruang terbuka hijau dikawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

³³ Lihat pasal 2 UU no. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun , beserta memori penjelasannya

3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi , seimbang , efisien dan produktif;
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak , terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun;
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau , terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu;
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan , penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berisi 2 (dua) unsur pokok yaitu :

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan , dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi;
- b. Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan

bersama atas benda , bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak.

Berdasarkan arah kebijakan sebagaimana tersebut diatas , maka tujuan pembangunan rumah susun adalah :

- a. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat dalam lingkungan sehat;
- b. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang;
- c. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- d. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
- e. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

2.5 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum bersumber dari pemikiran positifis dari dunia hukum yang dianut oleh aliran Yuridis Dogmatis, yang dipandang dari sudut ilmu hukum positif/normatif atau yuridis dogmatik, tujuan hukum dititik beratkan pada segi kepastian hukumnya, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi aliran ini tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum³⁴. Selanjutnya menurut Ahmad Ali menjelaskan maksud pada penganut aliran ini “janji hukum” yang tertuang dalam rumusan

³⁴ Ahmad Ali, *Menguk Takbir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*,(jakarta: Chandra Pratama, 1996), hlm 94-95.

aturan tadi, merupakan “kepastian” yang harus diwujudkan. Aliran ini melupakan bahwa sebenarnya “janji hukum” itu bukan suatu yang “harus” tetapi suatu yang “seharusnya”. Dapat mengerti bahwa apa yang seharusnya (*sollen*) belum tentu terwujud dalam kenyataan (*sein*).

Menurut Satjipto Rahardjo terlebih dahulu harus menciptakan suatu kepastian pula di dalam tubuhnya sendiri. Tuntutan yang terakhir ini mendatangkan beban formal yang wajib dipenuhinya yaitu susunan tata aturan yang penuh konsistensi.³⁵ Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers Teori kepastian Hukum adalah hubungan antara keadilan dan kepastian hukum. Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal dalam Undang-undang melainkan juga konsistensi antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³⁶

Kepastian hukum dalam perundang-undangan mengandung pengertian dalam hal substansi hukum dan dalam norma hukum agar perundang-undangan yang dibuat berkeadilan dan bermanfaat. Menurut Hans Kelsen, norma hukum

³⁵ Satjipto Rahardjo Dan M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996, Edisi V, hal 34.

³⁶ Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008) Hlm 158

adalah aturan, pola atau standart yang perlu diikuti, kemudian dijelaskan bahwa fungsi norma hukum adalah:

- a. Memerintah (*gebeiten*);
- b. Melarang (*verbeiten*);
- c. Menguasakan (*ermachtigen*);
- d. Membolehkan (*erlauben*);
- e. Menyimpang dari ketentuan (*derogoereen*).³⁷

Norma hukum pada hakekatnya juga merupakan unsur pokok dalam peraturan perundang-undangan. Pada kepustakaan Eropa Kontinental, mengenai apa yang dimaksud dengan peraturan perundangan atau *wet in materiele zin*, *gezets in materiellen sinne*, mengandung tiga unsur pokok , yaitu:

1. Norma hukum (*rechtsnormen*);
2. Berlaku keluar (*naar buiten werken*);
3. Bersifat umum dalam arti luas (*algemeenheid in ruime zin*)

Sifat norma hukum dalam peraturan perundang-undangan dapat berupa perintah (*gebod*), larangan (*verbod*), pengizinan (*toestemming*), dan pembebasan (*vrijstelling*).³⁸

Teori kepastian hukum dipergunakan apabila suatu peraturan dibuat dan diundangkan serta diatur secara jelas dan logis, mengandung pengertian sebagai berikut:

- a. Adanya aturan hukum yang konsisten dan dapat diterapkan, yan ditetapkan oleh pemerintah;

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty, 2006), Hlm

- b. Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;
- c. Sebagian besar rakyat pada dasarnya conform (mengikuti) pada aturan tersebut;
- d. Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut.³⁹

Kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas yang dimaknai oleh sudargo Gautama dari dua sisi yaitu:

1. Dari sisi warga Negara sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan Negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.
2. Dari sisi Negara, yaitu tiap tindakan Negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak Negara.⁴⁰

Nilai kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang bertindak sewenang – wenang , sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk menjalankannya. Nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya dalam hukum

³⁹ I Gusti Ngurah Wairovana, *Implementasi Good Governance Dalam Legislasi Daerah.*, Oreasi Ilomiah Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2008, Hlm 21

⁴⁰ Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1973), Hlm 9

positif.⁴¹ Dalam hal ini kepastian hukum berkedudukan sebagai suatu nilai yang harus ada dalam setiap hukum yang dibuat dan diterapkan. Sehingga hukum itu dapat memberikan rasa keadilan dan dapat mewujudkan adanya ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.⁴²

Secara filsafat hukum diharapkan dapat memenuhi aspek ontologi yaitu menciptakan ketentraman dan kebahagiaan bagi hidup manusia, sebagai suatu tujuan yang ingin dicapai setiap manusia dan merupakan hakikat dari hukum itu sendiri. Menurut Theo Hujibers hakekat hukum juga menjadi sarana bagi penciptaan suatu aturan masyarakat yang adil.⁴³ Bagi aliran positivisme, tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dengan baik dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap peraturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.⁴⁴

Ajaran positivisme timbul pada abad 19 dan termasuk jenis filsafat abad modern. Kelahirannya hampir bersamaan dengan empirisme. Kesamaan diantara keduanya antara lain bahwa keduanya mengutamakan pengalaman. Perbedaannya, positivisme hanya membatasi diri pada pengalaman – pengalaman objektif, sedangkan empirisme menerima juga pengalaman – pengalaman batiniah atau pengalaman yang subjektif. Tokoh terpenting aliran positivisme adalah August Comte (1798-1857), John Stuart Mill (1806-1873), dan Herbert Spencer (1820-

⁴¹Lili Rasjidi, *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksinya*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung, 1994, hlm 27

⁴²Ibid, hlm 27

⁴³Theo Hujibers, 1995, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, hlm 75

⁴⁴Ridwan Halim A, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm 71

1903). Kepastian mengandung beberapa arti , diantaranya adanya kejelasan , tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan hukum yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

Hukum di negara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum menurut Gustav Radburch yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum . hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan – hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna , sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak – banyaknya hukum undang – undang, dalam undang – undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang – undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan undang – undang tersebut tidak ada istilah – istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.⁴⁵

2.6 Teori Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya

⁴⁵E.Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Keenam, P.T Penerbit Balai Pustaka Ichtiar, Jakarta, 1973. Hal.26

sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Dalam hal terkait pembelian rumah susun perlindungan hukum sangatlah penting untuk menjamin hak – hak dari penjual maupun pembeli.

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.⁴⁶ Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturanaturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk

⁴⁶ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. Paul: West, 2009), h.1343.

menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.⁴⁷ Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁴⁸

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁴⁹

⁴⁷ Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum”, Republika, 24 Mei 2004.

⁴³ Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, 2009

⁴⁹ Satjito Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), h.121.

2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁵⁰
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁵¹
4. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁵²

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

⁵⁰Setiono, "*Rule of Law*", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), h.3.

⁴⁶Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 14.

⁴⁷ Hetty Hasanah, "*Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

BAB III

SKEMA KERANGKA KONSEPTUAL

Penulis memberikan kerangka konseptual untuk menjawab isu hukum yang ada dalam penelitian tesis ini sebagaimana telah dijabarkan dalam rumusan masalah serta mempermudah alur berpikir. Adanya perbedaan pandangan dari berbagai pihak terhadap suatu objek akan melahirkan teori-teori yang berbeda, terkait itu dalam suatu penelitian termasuk penelitian hukum, pembatasan – pembatasan (kerangka) baik teori maupun konseptual merupakan hal yang penting agar tidak terjebak dalam polemik yang tidak terarah. Pentingnya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis dalam penelitian hukum, dikemukakan juga oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, bahwa kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.⁵³

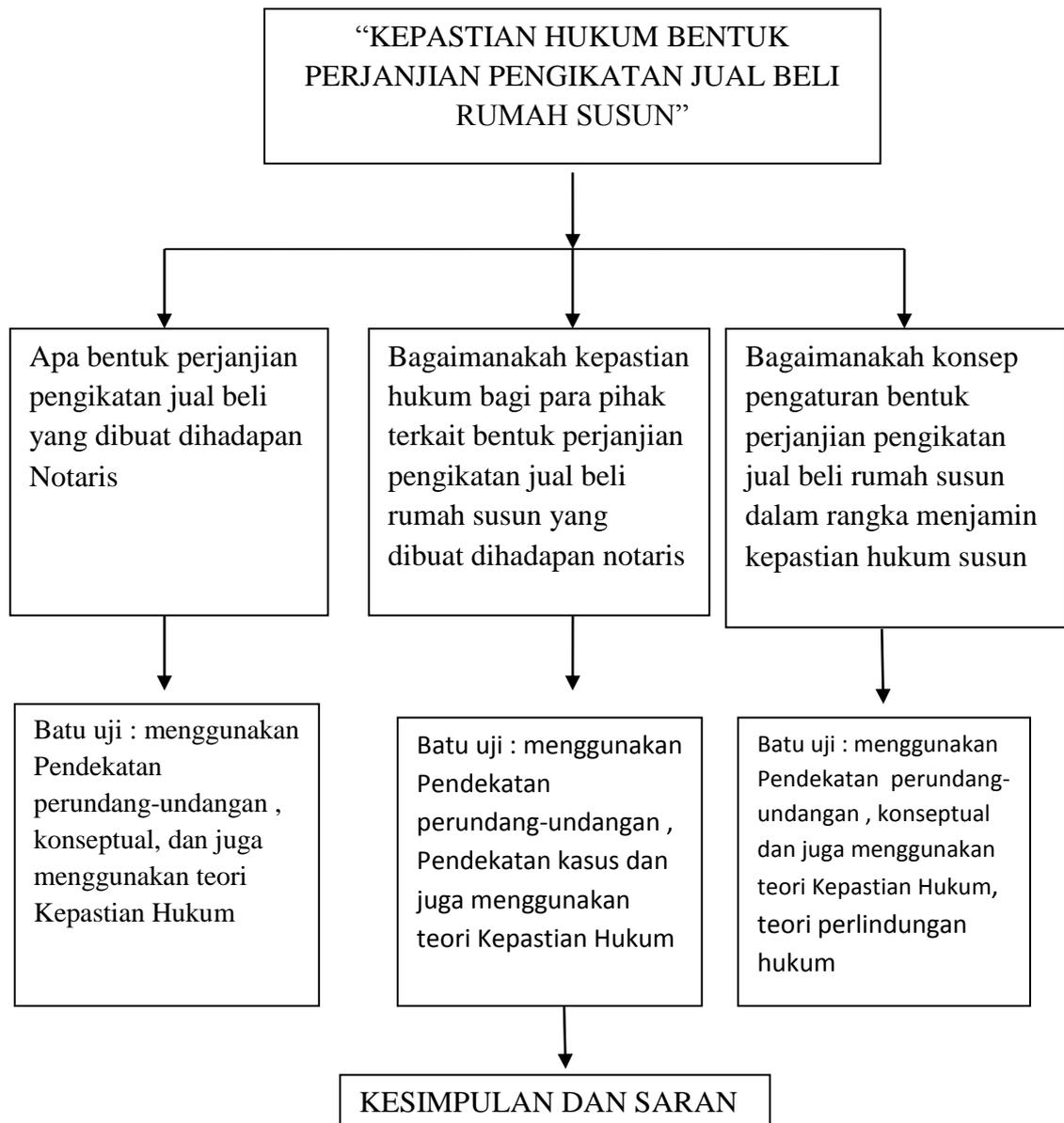
Telah dijelaskan dalam tinjauan pustaka beberapa pokok pikiran sebelum menyusun kerangka konseptual tentang Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, Perjanjian berdasarkan buku III KUH-Perdata, Akta Otentik, Akta Dibawah Tangan serta teori yang berkaitan dengan rumusan masalah, agar peneliti mempunyai kerangka berpikir dalam memecahkan masalah dalam penelitian.

Sesuai dengan judul Tesis ini adalah “Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun” yang dikemukakan dalam tiga rumusan masalah. Pada rumusan masalah yang pertama dikandung maksud bentuk

⁵³ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Pers, Jakarta, 1986, hlm.7

perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris dengan batu uji yaitu menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan juga menggunakan teori kepastian hukum. Selanjutnya untuk menjawab rumusan masalah kedua, peneliti mendiskripsikan kepastian hukum bagi para pihak terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan notaris, dengan batu uji menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan juga menggunakan teori kepastian hukum. Adapun menjawab rumusan masalah ketiga yaitu konsep pengaturan bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam hal ini peneliti menggunakan batu uji pendekatan perundang-undangan, konseptual, teori perlindungan hukum dan juga menggunakan teori kepastian hukum.

Agar mempermudah gambaran konseptual guna menjawab setiap rumusan masalah yang diajukan , maka peneliti membuat gambar berbentuk skema dihalaman berikutnya.

SKEMA KERANGKA KONSEPTUAL

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Bentuk perjanjian pengikatan jual beli “yang dibuat dihadapan Notaris”

Makna adalah arti atau maksud yang tersimpul dari suatu kata, jadi makna dengan bendanya sangat bertautan dan saling menyatu. Jika suatu kata tidak bisa dihubungkan dengan bendanya, peristiwa atau keadaan tertentu maka kita tidak bisa memperoleh makna dari kata itu⁵⁴ Makna merupakan bentuk response dari stimulus yang diperoleh pemeran dalam komunikasi sesuai dengan asosiasi maupun hasil belajar yang dimiliki.⁵⁵ Makna kata dapat menjadi jelas jika sudah digunakan dalam suatu kalimat.

Kata-kata yang berasal dari dasar yang sama sering menjadi sumber kesulitan atau kesalahan berbahasa, maka pilihan dan penggunaannya harus sesuai dengan makna yang terkandung dalam sebuah kata. Agar bahasa yang dipergunakan mudah dipahami, dimengerti, dan tidak salah penafsirannya, dari segi makna yang dapat menumbuhkan resksi dalam pikiran pembaca atau pendengar karena rangsangan aspek bentuk kata tertentu.

Ada beberapa istilah yang berhubungan dengan pengertian makna kata, sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁴ Bambang Tjiptadi. *Tata Bahasa Indonesia*. Cetakan II. (Jakarta: Yudistira, 1984), hlm 19

⁵⁵ Abdul Chaer. *Linguistik Umum*, Cetakan IV, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2012), hlm 20

⁵⁶ Ernawati Waridah. *Ejaan Yang Disempurnakan dan Seputar Kebahasa-Indonesiaan*, Cetakan IV, (Bandung: Ruang Kata, 2013), hlm 6

1. Makna Referensial

Sebuah kata atau leksem disebut bermakna referensial kalau ada referensinya, atau acuannya.

2. Makna Nonreferensial

Sebuah kata atau leksem yang tidak memiliki referensinya atau yang diacu oleh kata tersebut.

3. Makna Leksikal

Makna leksikal adalah makna suatu kata sebelum mengalami proses perubahan bentuk. Makna leksikal disebut pula makna kamus.

4. Makna Gramatikal

Makna gramatikal adalah makna suatu kata setelah kata itu mengalami proses gramatikalisasi, seperti pengimbuhan, pengulangan, atau pemajemukan. Makna gramatikal sangat bergantung pada struktur kalimatnya. Oleh karena itu, makna gramatikal disebut pula makna struktural.

5. Makna Denotasi

Makna denotatif adalah makna suatu kata sesuai dengan konsep asalnya, tanpa mengalami perubahan makna atau penambahan makna. Makna denotasi disebut pula makna lugas.

6. Makna Konotasi

Makna konotasi adalah makna suatu kata berdasarkan berdasarkan perasaan atau pemikiran orang. Makna konotasi dapat dianggap sebagai makna denotasi yang mengalami penambahan makna. Penambahan tersebut berupa pengiasan

atau perbandingan dengan benda atau hal lainnya. Oleh karena itu, makna konotasi disebut pula makna kias atau makna kontekstual.

7. Makna Konseptual

Makna konseptual adalah makna yang dimiliki oleh sebuah leksem terlepas dari konteks atau asosiasi apapun.

8. Makna Asosiatif

Makna asosiatif adalah makna yang dimiliki sebuah leksem atau kata berkenaan dengan adanya hubungan kata itu dengan sesuatu yang berada diluar bahasa.

9. Makna Idiom

Makna idiom adalah satuan ujaran yang maknanya tidak dapat “diramalkan” dari makna unsur-unsurnya, baik secara leksikal maupun secara gramatikal.

Ada dua macam idiom, yaitu:

a. Idiom penuh

Idiom yang semua unsur-unsurnya sudah melebur menjadi satu kesatuan, sehingga makna yang dimiliki berasal dari seluruh kesatuan itu.

b. Idiom sebagian

Idiom yang salah satu unsurnya masih memiliki makna leksikalnya sendiri.

10. Makna Peribahasa

Makna peribahasa masih dapat diramalkan karena adanya asosiasi atau tautan antara makna leksikal dan gramatikal unsur-unsur pembentuk peribahasa itu dengan makna lain yang menjadi tautannya.

11. Makna Kias

Tampaknya penggunaan istilah arti kiasan ini sebagai oposisi dari arti sebenarnya. Oleh karena itu, semua bentuk bahasa (baik kata, frase, maupun kalimat) yang tidak merujuk pada arti sebenarnya (arti leksikal, arti konseptual, atau arti denotatif) disebut mempunyai arti kiasan.

Menurut Abdul Ghofur Anshori⁵⁷, akta sendiri ialah surat yang berguna sebagai alat bukti yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Penandatanganan surat wajib dilakukan sehingga dapat berbentuk akta yang berasal dari Pasal 1864 KUHPerdara tetapi tidak dapat diberlakukan menjadi akta otentik karena tidak disahkan oleh pegawai yang tidak berwenang atau cakap (*van onbevoegheid of onbekwaamheid van den ambtenaar*). Akta yang ditandatangani oleh para pihak mempunyai kekuatan (*kracht*) yang disebut tulisan di bawah tangan (*onderhandsch geschrift*). Tanda tangan memberikan ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Pendek kata, akta adalah surat yang ditandatangani dengan maksud dan sengaja yang berisi klausula-klausula dari kesepakatan pembuatnya sebagai alat bukti.

Ada dua teori dalam pembuatan akta otentik. Secara teoritis, akta yang ditandatangani oleh Notaris menjadi akta otentik secara teoritis ialah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Yang dimaksud dengan sejak semula dengan sengaja yaitu sejak awal tujuan daripada surat itu dibuat sebagai pembuktian di kemudian hari apabila terjadi sengketa di

⁵⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm 18.

antara para pihak. Bentuk surat lain yaitu surat korespondensi yang mana surat ini dibuat dengan sengaja sebagai lalu lintas surat menyurat tanpa adanya suatu perjanjian atau perikatan dalam ranah yuridis⁵⁸.

Berdasar UUJN, akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Ada 2 (dua) jenis atau golongan akta Notaris, menurut Habib Adjie⁵⁹, yaitu: (1) akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris disebut dengan istilah Akta Relaa atau Berita Acara, (2) akta yang dibuat di hadapan Notaris (*ten overstaan*) Notaris, biasa disebut dengan istilah Akta Pihak atau Akta *Parti*

4.1.1 Latar belakang pasal 43 Undang – undang Rumah Susun

Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur tentang rumah susun dari mulai pengadaan tanah , perijinan, pemilikan juga mengenai pembentukan perhimpunan penghuninya , adalah semua menjadi inisiatif pengembang karenanya konsumen juga harus memperhatikan pengembang yang beritikad baik. Pelaku pembangunan dalam hal ini dapat memasarkan unit rumah susun dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris hal itu diatur dalam Pasal 43 UU Rumah Susun.

Latar belakang pembuatan pasal 43 UU Rumah Susun , mengapa pembuat undang – undang begitu detail mengatur syarat yang harus dipenuhi pengembang , dan bagaimana pelaksanaannya oleh pengembang dan konsumen , proyek pembangunan rumah susun pemasarannya harus menyesuaikan dengan peraturan dalam Undang – Undang Rumah Susun yang baru terbit menggantikan UU no. 16

⁵⁸ *Ibid*

⁵⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm 45

Tahun 1985, khusus Pasal 43 UU Rumah Susun mengatur tentang proses jual beli sebelum pembangunan rumah susun selesai.

Beberapa pengembang yang berencana membangun ditahun 2011 ragu tentang bagaimana pelaksanaan peraturan baru ini, pengembang mengalami kebingungan karena dari sisi bisnis pengembang dalam membangun apartemen dan tempat usaha , juga membutuhkan kepastian dana dari masyarakat, kepastian pembeli meski itu hanya berupa perikatan, hal ini diperlukan untuk kelancaran perputaran keuangan (*cash flow*) pengembang. Program pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan dimulai, dengan cara *launching product* , para calon pembeli, sudah menyetorkan dana awal mereka, dengan menandatangani surat pemesanan, dan pembayaran *booking fee* , apabila berminat maka dilanjutkan dengan pelunasan dengan membayar tunai atau cara kredit.

Selama Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Satuan Rumah Susun berlaku para pelaku pembangunan melakukan penjualan rumah susun sebelum melakukan penjualan rumah susun sebelum pembangunan selesai dengan cara menjual “gambar” berupa leaflet yang berisi gambar menarik yang menerangkan tentang produk atau berupa maketsebuah miniatur model bangunan yang akan dibuat untuk memvisualisasikan hasil rancangan bangunan dan dalam hal melakukan transaksi jual beli ini tentu saja memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata , bahwa perjanjian akan menjadi undang – undang bagi para pihak, akan tetapi objek perjanjian yang masih belum terlihat wujudnya berpotensi dapat dibatalkan jika salah satu pihak menggugat.

Teori hukum yang relevan untuk menganalisis secara kritis permasalahan ini adalah teori kepastian hukum (*legal certainty*), kata kepastian hukum yang bermakna sesuatu yang bersifat pasti, setelah hukum diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara, dan bagi yang melakukan pelanggaran dikenakan sanksi menurut hukum itu juga. Teori kepastian hukum yang dikutip oleh Bernard L. Tanya dalam buku Teori hukum yaitu teori Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa hukum tidak hanya sebagai tatanan formal dari norma-norma, menurut Radbruch mengemban nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia, dan untuk melengkapi keadilan dan finalitas itu, dibutuhkan kepastian. Karenanya hukum harus memberikan solusi lewat jalan “ukuran umum kebahagiaan” hak – hak individu dilindungi demi memenuhi kebutuhan-kebutuhannya.

4.1.2 Konsep perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris

a. Legalisasi

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UU Jabatan Notaris, Notaris, dalam jabatannya, berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus. Ketentuan ini, merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan, yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan, atau oleh para pihak, di atas kertas yang bermaterai cukup, dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus, yang disediakan oleh Notaris.

Ringkasnya, poin dari legalisasi ini adalah, para pihak membuat suratnya, dibawa ke Notaris, lalu menandatangani di hadapan Notaris, kemudian dicatatkan dalam Buku Legalisasi. Tanggal pada saat penandatanganan

dihadapan Notaris itulah, sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum, yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak.

Penjelasan detailnya, Notaris dapat pula membacakan/menjelaskan isi dari surat tersebut atau hanya mengesahkan tanda tangan dan kepastian tanggalnya saja. Poinnya tetap pada para pihak harus membubuhkan tanda tangannya di hadapan Notaris, untuk kemudian tanda tangan tersebut disahkan olehnya. Notaris menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian di bawah tangan antara para pihak. Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.

Pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal, dicatatkan dalam buku khusus, yaitu Buku Legalisasi. Notaris yang menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan, menetapkan kepastian tanggal, sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh UU untuk menjelaskan /membenarkan/ memastikan bahwa benar pada tanggal sebagaimana tertulis dalam Buku Legalisasi, para pihak membuat perjanjian di bawah tangan dan menghadap padanya untuk menandatangani surat tersebut. Redaksi yang tertulis di lembar legalisasi tersebut, sebatas itulah pertanggungjawaban Notaris. Artinya, dokumen/surat yang dibuat di bawah tangan tersebut ditanda-tangani di hadapan notaris, setelah dokumen/surat tersebut dibacakan atau dijelaskan oleh Notaris yang bersangkutan. Sehingga tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tanda-tangan dari para pihak yang dilegalisir tanda-tangannya, dan pihak (yang bertanda-tangan dalam dokumen)

karena sudah dijelaskan oleh notaris tentang isi surat tersebut, tidak bisa menyangkal dan mengatakan bahwa yang bersangkutan tidak mengerti isi dari dokumen/surat tersebut.

b. Notariil

Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai –pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bentuknya sesuai Undang – Undang

Bentuk dari akta notaris , akta perkawinan, akta kelahiran dan lain – lain sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang – Undang . Namun ada juga akta-akta yang bersifat perjanjian kedua belah pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

2. Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang

Dalam hal ini yang disebut pejabat umum yang berwenang bukan hanya Notaris , karena tidak hanya notaris yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta yang bersifat otentik. Notaris hanya berwenang untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan hubungan dan hak-hak keperdataan seseorang, pendirian serta perubahan usaha dan lain sebagainya. Untuk pembuatan akta nikah kewenangan berada ditangan pejabat KUA (Kantor Urusan Agama) / pejabat pencatatan

sipil, akta-akta tanah kewenangannya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan seterusnya.

3. Kekuatan pembuktian yang sempurna

Dalam hal diperlukan sebagai alat bukti di Pengadilan misalnya, akta-akta otentik tersebut merupakan bukti yang tidak dapat disangkal lagi. Kecuali pihak lawan atau pengajuan bukti lain yang menyatakan sebaliknya.

Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam UUJN dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. Frasa “ditempat dimana akta dibuat” dalam Pasal 1868 KUHPdata, berhubungan dengan tempat kedudukan Notaris, bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di wilayah kabupaten atau kota (Pasal 18 ayat (1) UUJN) wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 18 ayat (2) UUJN).

Mengenai kewenangan Notaris, pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kuti[an akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau

dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sampai pada titik ini, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris. Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat akta otentik.

4.1.3 Titik temu makna perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris

Berbicara mengenai perjanjian pengikatan jual beli, merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli.

Pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) sudah dibalik nama ke atas nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang di minta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Berkaitan dengan pengertian perjanjian pengikatan jual beli menurut para ahli antara lain :

1. Menurut R.Subekti, dikatakan bahwa “perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli.
2. Menurut Herlien Budiono , Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah : “Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas . Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji –janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.”

Pada prinsipnya , pihak penjual dan pihak pembeli menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing – masing pihak , namun, dalam praktiknya, ada perjanjian

jual beli, dimana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumen – dokumen yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh oleh calon pembeli. Para pihak menginginkan bahwa objek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak, untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak – hak dan kewajiban mereka maka perlu dibuatkan akta perjanjian, yang disebut dengan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *deed the binding sale and purchase agreement*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *acte bindende koopovereenkomst* merupakan surat tanda bukti yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Ada empat suku kata yang terkandung dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, yang meliputi :

- a. Akta;
- b. Perjanjian;
- c. Pengikatan; dan
- d. Jual beli.

Ada dua pihak yang terkait dalam kontrak ini, yaitu : *promisor* adalah orang yang melaksanakan atau menyampaikan atau menawarkan kehendak atau niatnya, sedangkan *promisee* adalah orang yang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut.

Hal mendasar yang diatur dalam UU No. 20/2011, pada intinya antara lain mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas sarusun

bagi masyarakat berpenghasilan rendah, adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus ; pemanfaatan barang milik negara / daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; bantuan dan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah; serta perlindungan konsumen.

Saat melakukan transaksi jual beli tanah, bangunan, rumah, rusun, ruko, atau properti lain, akan banyak mendengar istilah yang perlu dipahami, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengikatan Jual Beli (PJB), Akta Jual Beli (AJB). Istilah-istilah tersebut berkaitan dengan cara peralihan hak atas tanah dan bangunan. Untuk memahaminya, perlu menekankan bahwa istilah tersebut memiliki perbedaan pada proses dan bentuk perbedaannya :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.

Hal Penting Mengenai Perjanjian PPJB

A. Obyek Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mencakup beberapa obyek yang harus ada. Obyek pengikatan jual-beli ada tiga. Tiga obyek itu meliputi luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan pencantuman nomor kavling dan luas tanah beserta perizinannya. Soal penguraian obyek tanah dan bangunan harus dijelaskan secara detail. Jangan sampai ada data dan informasi yang kurang.

B. Kewajiban dan Jaminan Penjual

Bagi penjual yang hendak menawarkan properti yang dijual pada pembeli maka wajib membangun dan menyerahkan unit rumah atau kavling sesuai dengan yang ditawarkan kepada pembeli, sehingga PPJB menjadi pegangan hukum untuk pembeli. Dalam pembuatan PPJB, pihak penjual bisa memasukkan klausul pernyataan dan jaminan bahwa tanah dan bangunan yang ditawarkan sedang tidak berada dalam jaminan utang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Apabila ada pernyataan yang tidak benar dari penjual, calon pembeli dibebaskan dari tuntutan pihak manapun mengenai properti yang hendak dibelinya.

C. Kewajiban bagi Pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar cicilan rumah atau kavling dan sanksi dari keterlambatan berupa denda. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 menjelaskan bahwa besar denda keterlambatan adalah $\frac{2}{1000}$ dari jumlah angsuran per hari keterlambatan.

Calon pembeli juga bisa kehilangan uang mukanya apabila pembelian secara sepihak.

D. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sesuai Keputusan Pemerintah.

PPJB diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Secara garis besar, PPJB berisikan 10 faktor penting, yaitu:

- Pihak yang melakukan kesepakatan;
- Kewajiban bagi penjual;
- Uraian obyek pengikatan jual beli;
- Jaminan penjual;
- Waktu serah terima bangunan;
- Pemeliharaan bangunan;
- Penggunaan bangunan;
- Pengalihan hak;
- Pembatalan pengikatan;
- Penyelesaian Perselisihan

Bagi calon konsumen sebelum menandatangani PPJB seharusnya waspada, gunakan hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur. Karena Pasal 42 ayat (2) UUPKP (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman), menegaskan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a). status kepemilikan tanah;
- b). hal yang diperjanjikan;
- c). kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d). ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e). keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Hal yang sama juga ditegaskan di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 43 ayat (2). Sanksinya bagi pelaku usaha yang melanggar dapat dikenakan denda pidana Rp. 4 milyar. Dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan sebatas pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, umumnya suatu bukti tertulis berupa surat atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian nanti, apabila sampai ada sengketa. Dalam pembuktian suatu perkara perdata, Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Pasal 164 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu:

Pasal 1870 KUH Perdata :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Sebagai informasi, PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Hal mana ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut. Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”

Selain itu, mengingat rentang waktu sejak dibuatnya PPJB tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan belumlah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

2. Pengikatan Jual Beli (PJB)

PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.

PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan

kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.

PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

3. Akta Jual Beli (AJB)

AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak 44 Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut

belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Menurut R. Subekti. dalam bukunya, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya causa-causa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam

proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya. Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum. Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh

Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit. Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundangundangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundangundangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat. Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka

menjadi akta notaril yang bersifat akta otentik. Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Dengan penanda tanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.” Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan, dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang. Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru

mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking

4.2 Kepastian hukum bagi para pihak terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris

4.2.1 Ratio decidendi Putusan nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Sby

Putusan tersebut terjadi pada tanggal 13-5-2013 (tigabelas Mei duaribu tigabelas) pada kasus jual beli rumah susun antara Tuan DJOKOWALUYO sebagai Pembeli sekaligus Pihak Penggugat melawan PT. PUNCAK KERTAJAYA PERMAI sebagai Pengembang sekaligus Pihak Tergugat I dan Tuan LUKAS EDWIN GUNAWAN, SE sebagai Pihak Tergugat II. Kasus ini berawal dari pembelian rumah susun yang ada di Surabaya, Tuan DJOKOWALUYO sebagai pembeli membeli rumah susun kepada PT.PUNCAK KERTAJAYA PERMAI yang diwakili oleh Tuan LUKAS EDWIN GUNAWAN, SE pada tanggal 17-02-2011 (tujuhbelas Pebruari duaribu sebelas) sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli nomor 01/10/A/II/2011 yang ditanda tangani kedua belah pihak dihadapan Notaris serta diLegalisasi oleh Notaris tersebut. Pada tanggal 10-07-2013 (sepuluh Juli duaribu tigabelas) telah dilakukan proses mediasi tapi gagal. Dalam gugatan ini Pengadilan Negeri memenangkan perkara kepada Pihak

Tergugat karena bukti – bukti yang di berikan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan kenyataan yang ada. Surat perjanjian jual beli dibawah tangan yang ditandatangani kedua belah hanya berlaku sebagai surat perjanjian di bawah tangan dan hanya berlaku untuk kedua belah pihak tidak berlaku keluar atau kepihak ketiga. Dalam hal ini yang dituntut oleh Pihak Penggugat sebenarnya kejelasan status tanah serta status kepemilikan karena selama ini hanya surat perjanjian itu saja yang dimiliki sebagai pegangan oleh Pihak Penggugat. Setelah hampir 3 tahun proses Akta Jual Beli belum dilaksanakan dengan alasan karena sertipikat pertelaan serta persyaratan yang lainnya masih belum selesai maka dari hal itu pembeli mengajukan gugatan, tetapi gugatan tersebut tidak dapat diterima karena setelah melihat dari isi surat perjanjian jual beli tersebut ada point / pasal yang telah jelas isinya yaitu penandatanganan Akta Jual Beli dikemudian hari bisa dilaksanakan apabila persyaratan sesuai pasal 43 Undang – undang Rumah Susun telah terpenuhi selain itu di perjanjian tersebut pihak pengembang tidak menyebutkan secara jelas jangka waktu untuk proses selanjutnya. Maka dari hal itu maka Pengadilan Negeri memenangkan pihak Tergugat dalam pokok perkara ini dan membebankan segala biaya kepada Pihak Penggugat.

4.2.2 Ratio Decidendi Putusan nomor 869/Pdt.G/2013/PN.SBY

Putusan tersebut terjadi pada tanggal 24-10-2013 (dua puluh empat Oktober duaribu tigabelas) pada kasus jual beli rumah susun antara Tuan SANTO SUGIANTO sebagai Pembeli sekaligus Pihak Penggugat melawan PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA sebagai Pengembang sekaligus Pihak Tergugat. Kasus ini berawal dari pembelian rumah susun “PUNCAK PERMAI” yang ada di Surabaya, Tuan SANTO SUGIANTO sebagai pembeli membeli rumah susun kepada PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA pada tanggal 17-07-2009 (tujuhbelas Juli duaribu sembilan) sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli / Surat Pemesanan nomor 00063/A/1827/VII/2009 yang ditanda tangani kedua belah pihak. Pada tanggal 18 Januari 2012 kedua belah pihak sepakat untuk membuat perjanjian jual beli dihadapan Notaris secara Notariil karena persyaratan untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah terpenuhi sesuai pasal 43 ayat 2 Undang – Undang Rumah Susun antara lain status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20 %. Didalam perjanjian pengikatan tersebut telah tertuang kapan pihak penjual pembeli dapat menandatangani Akta Jual Beli. Pada tanggal 05-10-2013 (lima Oktober duaribu tigabelas) pihak pembeli bersama para pembeli rumah susun yang lain datang ke kantor pemasaran PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA tetapi kedatangan para pembeli di tolak oleh pihak pengembang malahan pihak pembeli diusir secara kasar oleh pihak pengembang. Padahal agenda kedatangan para pembeli tersebut dalam

rangka untuk menanyakan kapan akan dilaksanakan proses tanda tangan Akta Jual Beli terkait kejelasan status kepemilikan rumah susun tersebut apalagi pembayaran rumah susun tersebut telah dilunasi lama oleh para pembeli. Dalam gugatan ini Pengadilan Negeri memenangkan perkara kepada Pihak Penggugat sebagian karena bukti – bukti yang di berikan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan kenyataan yang ada. Dalam hal ini yang dituntut oleh Pihak Penggugat sebenarnya kejelasan status tanah serta status kepemilikan karena selama ini hanya akta perjanjian pengikatan itu saja yang dimiliki sebagai pegangan oleh Pihak Penggugat. Setelah hampir 4 (empat) tahun proses Akta Jual Beli belum dilaksanakan dengan alasan karena sertipikat pertelaan serta persyaratan yang lainnya masih belum selesai maka dari hal itu pembeli mengajukan gugatan, tetapi gugatan tersebut tidak dapat diterima sepenuhnya karena setelah melihat dari isi akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut bahwa adapun bunyi Pasal 16 Ayat 1 (d) akta Perjanjian Jual Beli adalah sebagai berikut “Kedua Belah pihak dengan ini mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli mengenai satuan rumah susun / unit apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang apabila , sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun / Unit Apartemen atas nama Pihak Pertama / Pihak Pengembang telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama”. Sehingga jika dihubungkan dengan uraian pada point diatas, dimana Tergugat tengah melakukan pengurusan guna pertelaan, maka sudah sangat jelas sekali bahwasanya Tergugat tidak tinggal diam dalam

mewujudkan realisasi pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Belinya terhadap +/- 2500 unit, meliputi dan termasuk unit apartemen milik Penggugat, sekalipun tidak diatur tempo atau tanggal pelaksanaannya penandatanganan Akta Jual Belinya, namun terhadap unit - unitnya telah diserahkan terimakan, dikuasai dan dimiliki oleh Para Konsumen, termasuk milik Penggugat, bahkan sudah banyak yang dimaksimal / disewa - sewakan kepada pihak - pihak lain guna memperoleh keuntungan dari unit - unitnya tersebut , dengan demikian apa yang didalilkan tersebut oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah tidak sepenuhnya benar dalam kenyataannya sehingga dengan demikian menurut hukum gugatan yang diajukan Penggugat terbukti. Maka dari hal itu maka Pengadilan Negeri memenangkan sebagian atas gugatan dan tuntutan pihak Penggugat. Dalam hal ini pihak tergugat diwajibkan membayar ganti rugi sesuai kesepakatan kepada pihak penggugat dalam pokok perkara ini dan membebaskan segala biaya kepada Pihak Tergugat.

4.2.3 Perbedan resiko – resiko Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris

Pada proses jual beli rumah susun, sebelum dilakukan serah terima secara sah, pembeli akan melakukan beberapa tahap pengecekan untuk memastikan rumah susun akan dibeli. Hal tersebut bertujuan untuk melihat seberapa jauh kejelasan dari status rumah susun yang akan dibeli. Apa yang dilakukan oleh calon penjual maupun pembeli merupakan bentuk keseriusan dalam proses

transaksi rumah susun yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Hal tersebut dilakukan karena adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli bersifat di bawah tangan, namun pembuatannya harus tetap mengikuti kaidah yang ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 yang menyebutkan syarat sah perjanjian baik secara objektif maupun subjektif. Ketentuan mengenai perjanjian pengikatan jual beli rumah susun telah diatur oleh Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun. Berdasarkan peraturan tersebut orang yang membeli rumah susun tidak diperbolehkan dengan tanpa ijin tertulis dari pihak penjual melakukan pindah tangan rumah susun kepada pihak ketiga. Sehingga pihak pembeli tidak boleh sewenang-wenang melakukan pengalihan tanpa sepengetahuan dari pihak penjual. Agar perjanjian yang dilakukan tidak menimbulkan kesalahpahaman antara kedua belah pihak, maka perlu memperhatikan beberapa hal penting dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli seperti, kejelasan status rumah susun yang diperjual-belikan mulai dari luas rumah susun (tanah dan bangunan), perizinan, kepemilikan seetifikat yang sah dan asli, dan sejarah kepemilikan. Kemudian terkait biaya yang dibayarkan, harus mencermati harga yang harus dibayarkan untuk membeli rumah susun, jumlah biaya yang dikeluarkan harus disesuaikan dengan harga tanah per-meternya dan mengkalkulasi dengan total luas tanah, pahami pula mengenai tata cara pembayaran yang akan dilakukan.

Perjanjian pengikatan jual beli rumah susun perlu memuat kesepakatan tentang hal-hal yang membatalkan terjadinya transaksi, misalnya sengketa lahan,

pihak developer tidak mampu memenuhi target terselesainya pembuatan apartemen, atau terjadi masalah perizinan dengan pihak pemerintah mengenai pembangunan rumah susun. Sehingga apabila hal-hal tersebut terjadi calon pembeli bisa membatalkan pembelian dengan menerima kembali uang muka atau harus kehilangan uang muka, hal tersebut harus masuk dalam kesepakatan. Jual beli apartemen tidak bisa dilakukan sembarangan, banyak hal yang perlu diperhatikan. Jangan sampai rugi karena proses jual beli yang tidak jelas harus menghindari resiko tertipu dalam membeli rumah susun, salah satunya adalah dengan melakukan perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli rumah susun bisa dipertimbangkan sebagai alternatif menekan resiko. Perbedaan resiko-resiko perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris antara lain :

a. Legalisasi

Apabila dibuat dalam bentuk Legalisasi dilihat dari bentuknya maka dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang – undang, ditandatangani dihadapan notaris, maka dari itu notaris mengakui mengenai tanggal dibuatnya perjanjian sehingga akta dibawah tangan yang telah memperoleh legalisasi memberikan kepastian bagi hakim mengenai tanggal, identitas, maupun tandatangan dari pihak yang bersangkutan dan terkait dalam perjanjian tersebut. Terkait isi dari perjanjian tersebut telah dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum para pihak membubuhkan tandatangannya dihadapan Notaris yang bersangkutan Apabila terjadi tuntutan dan gugatan seperti contoh putusan diatas maka terhadap akta dibawah tangan yang di Legalisasi kekuatan pembuktiannya tergantung kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian

tersebut karena para pihak telah mengetahui isi dari perjanjian tersebut maka seharusnya mereka juga sudah mengetahui terkait konsekwensi hukumnya. Dalam hal ini pengadilan berhak menolak gugatan tersebut dengan kata lain gugatan tersebut tidak dapat diterima karena konsekwensi dari bentuk perjanjian pengikatan tersebut hanya mengikat bagi kedua belah pihak .

b. Akta Notariil

Apabila dibuat dalam bentuk Akta Notariil bentuknya sudah ditentukan oleh Undang-undang sesuai pasal 38 UUJN, perjanjian ini dibuat dihadapan Notaris, kekuatan / nilai pembuktian sempurna, akta ini sengaja dibuat untuk digunakan sebagai alat bukti. Meskipun ada biaya lebih dari pembuatan akta tersebut tetapi sudah sesuai dengan resiko- resiko hukum yang terjadi. Akta notariil karena bentuknya ditentukan oleh undang – undang maka isi dari perjanjian yang tertuang tersebut akan menjamin kepastian hukum bagi para pihak dikemudian hari.

4.3 Konsep pengaturan bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dalam rangka menjamin kepastian hukum

4.3.1 Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan

Menurut Pasal 1867 KUH Perdata menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan jadi akta sebagai bukti terdiri dari akta di bawah tangan dan akta

otentik.⁶⁰ Di dalam Staatblad 1867 No. 29 dimuat suatu peraturan tentang aktakata di bawah tangan menyatakan sebagai berikut :

“Sebagai surat surat di bawah tangan dipandangnya akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan surat-surat register, catatan-catatan mengenai rumah tangga dan lain lain tulisan, yang dibuat tidak dengan memakai perantara seorang pegawai umum.”

Akta di bawah tangan pada dasarnya adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu tanpa mengikutsertakan pejabat yang berwenang. Jadi dalam suatu akta di bawah tangan, akta tersebut cukup dibuat oleh para pihak itu sendiri dan kemudian ditandatangani oleh para pihak tersebut, misalnya kwitansi, surat perjanjian utang-piutang, ketidakikutsertaan pejabat yang berwenang inilah yang merupakan perbedaan pokok antara akta di bawah tangan dengan akta otentik. Berkaitan dengan tugas notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta otentik yang diangkat oleh pemerintah, tentunya mempunyai peran yang sangat penting dalam melegalisasikan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang ataupun korporasi. Seseorang notaris dalam melakukan pendaftaran waarmmerking dan mensahkan legalisasi surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan.⁶¹

Pasal 15 ayat 2 huruf a UUJN yang mengatur tentang legalisasi berbunyi:

“Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus”

⁶⁰ Sjaifurrachman, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Bandar Maju, Surabaya 2011, halaman 99

⁶¹ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata di Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 1979), hal.

Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian formal, jika tanda tangan di bawah akta itu diakui/ tidak disangkal kebenarannya. Dengan diakuiinya keaslian tanda tangan pada akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktian formal dari akta di bawah tangan itu sama dengan kekuatan pembuktian formal dari akta otentik. Suatu akta di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, atau dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik.⁶²

Akta dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut maka isi akta yang diakui, adalah sungguh-sungguh pernyataan pihak-pihak yang bersangkutan, apa yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis didalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam hal melegalisasi perbuatan hukum dengan akta di bawah tangan, Pasal 1874 menjelaskan secara umum mengenai hal tersebut Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan

⁶² Pasal 1875 KUH Perdata

suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.⁶³

4.3.2 Kekuatan Pembuktian Akta Notariil

Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan sebuah alat pembuktian untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Sebagai alat bukti, akta otentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian lahiriah / *uitwendige bewijskracht* yaitu kemampuan yang dimiliki oleh akta otentik untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik yang lahir sesuai dengan aturan hukum mengenai persyaratan sebuah akta otentik. Kekuatan pembuktian formil / *formelebewijskracht*, yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan akta yang disebutkan dalam akta memang benar dilakukan, terkait dengan tanggal atau waktu pembuatan, identitas para pihak, tanda tangan para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, tempat pembuatan akta, serta keterangan atau pernyataan yang dilihat, disaksikan, didengar atau disampaikan oleh para pihak. Kekuatan pembuktian

⁶³ Pasal 1874 KUHPerdata.

material / *materielebeswijskarcht*, merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.

Letak kekuatan pembuktian yang istimewa dari suatu akta otentik menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia sudah tidak memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuatu yang dituliskan, tetapi juga sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana disebutkan bahwa suatu akta otentik tidak hanya memberikan bukti yang sempurna tentang tentang sesuatu yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambilah mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatanganan akta.

Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa

sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik, adalah sah sebagai berikut :

- a. Merupakan bukti sempurna/lengkap bagi para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna /lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian yang lain, sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.
- b. Merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga, bukti bebas artinya kebenaran dari isi akta diserahkan pada penilaian hakim, jika dibuktikan sebaliknya.

Dari kekuatan pembuktian di atas, dapat dijelaskan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu meliputi :

1. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya akta notaries dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan akta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

4.3.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara Notariil

Berdasarkan uraian dan penjelasan yang telah dikemukakan di atas, fungsi dan kedudukan dari akta notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan istimewa sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian akta otentik demikian juga (termasuk didalamnya) akta notaris adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu dalam pemberian tugas inilah terletak tanda kepercayaan kepada pejabat dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat, sebab apabila tidak demikian untuk apa menugaskan kepada mereka untuk “memberikan keterangan dari segala sesuatu yang mereka saksikan didalam menjalankan jabatan mereka atau untuk meretalir secara otentik segala sesuatu yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris, dengan permintaan agar keterangan-keterangan mereka dicantumkan dalam suatu akta dan menugaskan mereka untuk membuat akta mengenai itu”.

Pembuktian yang sempurna yang dimiliki oleh akta Notariil terkait perjanjian pengikatan jual beli maka seharusnya perjanjian terkait pembelian rumah susun tersebut dibuat secara notariil / akta otentik. Tetapi juga harus dipikirkan terkait efisiensi waktu dan biaya karena pasti biaya untuk membuatnya tidak murah seperti pada proses perjanjian yang hanya dilegalisasi dan di waarmeking oleh Notaris. Untuk mengcover perjanjian agar benar-benar aman, maka memang diperlukan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Agar kelak dikemudian hari, manakala terjadi sengketa terhadap persoalan tersebut, maka pihak pembuat akan lebih mendapatkan kepastian hukum. Namun hal ini

bukan berarti perjanjian yang dibuat secara bawah tangan kehilangan daya mengikatnya. Perjanjian bawah tangan tetap menjadi salah satu alat bukti yang sah untuk berperkara di pengadilan. Jadi artinya boleh-boleh saja membuat perjanjian hanya dalam bentuk perjanjian bawah tangan saja. Hanya yang perlu menjadi pertimbangan adalah bahwa kekuatan hukum yang mengikutinya akan berbeda dengan apabila perjanjian itu dibuat dalam bentuk akta notariil. Yang diperlukan hanya mempertimbangan apakah kira-kira resiko akibat apabila perjanjian itu dibuat dibawah tangan membawa implikasi yang signifikan atau tidak, apabila perjanjian itu hanya perjanjian-perjanjian ringan yang memiliki resiko lebih sedikit, maka silahkan saja dibuat dalam bentuk perjanjian bawah tangan. Namun apabila resiko lebih besar, maka hendaklah dibuat dalam bentuk Notariil akta sehingga kepastian hukumnya lebih terjaga. Bahwa memakai jasa notaris berarti mengeluarkan biaya tambahan dalam pembuatan perjanjian, namun demikian biaya yang dikeluarkan akan sepadan dengan resiko hukum yang dihadapi jika suatu perjanjian dibuat dalam bentuk di bawah tangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, khususnya jika perjanjian tersebut ternyata berisi hal yang sangat penting.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hal – hal yang telah dibahas dalam bab Pembahasan diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pasal 43 Undang – Undang Rumah Susun bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris mengandung 2 arti antara lain :

- a. Dapat dibuat secara Legalisasi
- b. Dapat dibuat secara akta Notariil

Padahal keduanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda. Sehingga hal diatas dapat berarti menunjukkan ketidakpastian hukum ataupun ketidak jelasan apa yang sesungguhnya yang dimaksud atas norma tersebut dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

2. Ratio Decidendi putusan terkait kepastian hukum bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris sebagai berikut :

- a. Putusan

Dalam fakta persidangan pada kasus tanggal 17-02-2011 (tujuhbelas Pebruari duaribu sebelas) sesuai Surat Perjanjian Jual Beli nomor 01/10/A/II/2011 yang ditanda tangani kedua belah pihak dihadapan Notaris serta diLegalisasi oleh Notaris tersebut. akta dibawah tangan yang di Legalisasi kekuatan pembuktiannya tergantung kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian tersebut karena para pihak telah mengetahui isi dari perjanjian tersebut maka seharusnya mereka juga sudah tau terkait konsekwensi hukumnya. Dalam hal ini pengadilan berhak menolak gugatan tersebut dengan kata lain gugatan tersebut tidak dapat diterima karena konsekwensi dari bentuk perjanjian pengikatan tersebut hanya mengikat bagi kedua belah pihak .

b. Putusan

Dalam fakta persidangan pada kasus Perjanjian Jual Beli nomor 00063/A/1827/VII/2009 yang ditanda tangani kedua belah pihak pada tanggal 17 Juli 2009 dibuat dihadapan Notaris dalam bentuk Akta Notariil bentuknya sudah ditentukan oleh Undang-undang sesuai pasal 38 UUJN, perjanjian ini dibuat dihadapan Notaris, kekuatan / nilai pembuktian sempurna, akta ini sengaja dibuat untuk digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Meskipun ada biaya lebih dari pembuatan akta tersebut tetapi sudah sesuai dengan resiko- resiko hukum yang terjadi. Akta notariil karena bentuknya ditentukan oleh undang – undang maka isi dari perjanjian yang tertuang tersebut akan menjamin kepastian hukum bagi para pihak dikemudian hari.

3. Konsep pengaturan kedepan bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dalam rangka menjamin kepastian hukum maka seharusnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus akta otentik dibuat secara Notariil karena untuk lebih menjamin kepastian hukum jika kedepannya terjadi wanprestasi. Untuk rumah susun menengah kebawah seharusnya peran penting pemerintah dalam hal ini sangatlah penting dengan mengeluarkan kebijakan terkait bantuan subsidi biaya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun tersebut, subsidi terkait biaya-biaya notaris maupun terkait instansi lainnya. Rancangan peraturan pemerintah yang masih di bentuk rencananya akan membahas mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, serta pada tahun 2019 masyarakat dengan penghasilan rendah telah diperbolehkan memiliki rumah susun dengan biaya – biaya yang akan disubsidi oleh pemerintah. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 05/PERMEN/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka melalui Kredit Pemilikan Rumah Susun dan biaya Notaris.

5.2 Saran

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Kepada Pihak Pengembang Rumah Susun sebagai Pihak penjual hendaknya memiliki pemahaman yang memadai dan dapat memberikan

penjelasan secara terbuka kepada calon konsumen perihal jual beli rusun sesuai undang – undang rumah susun.

2. Kepada DPR RI sebagai pihak yang membuat regulasi, agar merevisi Undang-undang Tentang Rumah Susun dan lebih memperjelas keterangan-keterangan mengenai perikatan jual beli yang lebih menjamin kepastian hukum, melindungi hak konsumen menurut undang-undang yang berlaku serta kepada pemerintah untuk sesegera mungkin membuat peraturan pemerintah untuk lebih memperjelas aturan – aturan terkait rumah susun.
3. Kepada konsumen diharapkan dapat lebih berhati-hati dan lebih memahami lagi tentang segala aspek yang berhubungan dengan jual beli Rusun yang akan dimintakan oleh pihak Pengembang, sehingga konsumen dapat memahami lebih mendalam dan aman tentang proses perikatan jual beli. Kepada notaris juga diharapkan dapat mengkonstatir kepentingan para pihak dengan memperhatikan kepentingan para pihak secara adil.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- Achmad Ichsan, 1967, *Hukum Perdata*, PT.Pembimbing Masa, Jakarta .
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2012, *Peralihan Hak Atas Tanah*, cetakan kedua Jakarta: PT.Sinar Grafika
- A.A Andi Prajitno, 2015, *PengetahuanPraktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya, C.V Perwira Media Nusantara
- Abdul Kadir Muhammad, 1997, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta Pt. Citra Aditya bakti
- , 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti
- Andika Wijaya, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: Grasindo
- Arie Hutagalung S, 2007, *Kondominium Dan Permasalahannya*, edisi revisi, Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Bernard L., Tanya, 2013, *Teori Hukum Strategi Terbit Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Cetakan IV, edisi revisi, Yogyakarta : Genta Publishing
- Budiono, Herlien. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- C.S.T Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka,Jakarta.
- Djaja S Meliala,2007, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung : Penerbit Nuansa Aulia
- Eddy M., Leks, 2016 , *Panduan Praktis Hukum Properti*, Jakarta: Pt.Gramedia Pustaka
- Erwin Kalolo, 2004, *Hukum Dalam Bisnis Properti di Indonesia*, Yogyakarta: Ombak

- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- ,2014, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris)*, Bandung, PT.Refika Aditama
- Imam Koeswahyono, 2004, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang
- Imam Sutikno, 2007, *Beberapa Permasalahan Tentang Rumah Susun*, Pelita Ilmu, Jakarta.
- Jhony Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Edisi Revisi II, Banyumedia Publishing
- Karen Lebacqz, 2011, *Six Theories Of Justice (Teori – teori Keadilan)*, penerjemah Yudi Santoso, Bandung, Nusa Media
- Mariam Darius Badruzzaman, 1996, *KUHPerdata Buku III-HukumPerikatan dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk.,2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT Cira Aditya Bakti
- M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*,P.T.Alumni, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup
- R.Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Raja Grafindo
- Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih,2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Sinar Grafika

- Sjafurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R. 1995. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Edisi Revisi*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Suhrawadi K.Lubis, 2012, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta , Sinar Grafika
- Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum, Norma – Norma bagi Penegak Hukum*, Yogyakarta, Kanisius
- Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris* , Jakarta, PT.Ichtiar baru Van Hoeve
- Urip Santoso, 2010, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Jakarta, Kencana Prenada Media
- , 2014, *Hukum Perumahan, Cetakan Pertama*, Jakarta: Kencana
- Wirjono Pradjodikoro,2006, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Bale Bandung
- Yasir Arafat, 2007, *Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dan Perubahannya*, Jakarta, Permata Press
- Yuliandri, 2009, *Asas – Asas Pembentukan Peraturan Perundang – undangan yang Baik*, Jakarta, Rajawali Pers

B. Makalah / Artikel

- Herowati Poesoko, Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum, (Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012)

C. Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Tentang Perubahan Undang – undang nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Undang – Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

D. Kamus

Badudu –Zain, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, Departemen Pendidikan dan kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* , Balai Pustaka

E. Putusan

- Putusan nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Sby

- Putusan nomor 869/Pdt.G/2013/PN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 399/Pdt.G/2013/PN.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara-perkara , perdata dalam tingkat pertama dengan Hakim Majelis sebagai berikut dalam perkara antara :

- **TH. DJOKO WALUYO**, pekerjaan Purnawirawan TNI AL, bertempat tinggal di

Pondok Manggala A-IV/18 Surabaya, memberikan kuasa kepada Nurul

Hudi,SH,MH, Edi Sugiyono,SH, para Advokat/Konsultan Hukum pada

Unit Konsultasi dan Bantuan Hukum Fakultas Hukum Hang Tuah yang

di Jalan Arif Rahman Hakim 150 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 26 April 2013, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Mei 2013 Register

Nomor : 399/ Pdt. G/ 2013/ PN. Sby, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT.

L a w a n :

1. Perseroan Terbatas PT.PUNCAK KERTAJAYA PERMAI, berkedudukan di

Kota Surabaya beralamat di Jalan Dharmahusada Indah Timur QQ-3

Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I.

2. LUKAS EDWIN GUNAWAN,SE, beralamat di Jalan Gubeng Kertajaya 10/19

RT.008 RW 012 Kelurahan Kertajaya Kecamatan Gubeng Kota

Surabaya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

Telah mendengar kedua belah pihak dan membaca bukti surat-surat serta mendengar saksi-saksi yang diajukan dipersidangan.

Telah memperhatikan semua peristiwa yang terjadi dalam persidangan atas perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan surat gugatan tanggal 6 Mei 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Mei 2013, dibawah Register Nomor : 399/Pdt.G/2013/PN.Sby, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

(kutip gugatan).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat yang diwakili oleh kuasanya bernama : 1. Nurul Hudi,SH,MH, 2. Edi Sugiyono SH, hadir dipersidangan untuk Tergugat I yang diwakili oleh Kuasanya yang bernama : Yunarni,SH, Yoselien Oktevani K, keduanya adalah Staff Legal PT PUNCAK KERTAJAYA PERMAI beralamat di Jalan Mayjen Sungkono 127 Surabaya berdasarkan Surat Tugas No.01/ST/PK/VI/2013, kemudian Surat Tugas tersebut dicabut secara lisan dipersidangan dengan memberi Kuasa kepada Harry Mulyono Machsus,SH,M.Hum Advokat/Konsultan Hukum Pasar modal/Kurator dan Pengurus Kapailitan pada KANTOR Hukum "HMM" berkantor di Surabaya di jalan Karang empat IX No.79 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2013 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan negeri Surabaya tanggal 24 Juli 2013 No.1718/HK/VII/2013, untuk Tergugat II yang diwakili oleh Kuasanya bernama : 1. Pieter Hadjon,SH,MH. 2. H.M. Da Lopez, S,H. 3. Thomas Lamury A. Hadjon, SH,MH. 4. Lina Hadi Chandra,SH beralamat di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "PIETER HADJON,SH,MH & REKAN " Jalan Sumatra No.79 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 Juni 2013 Nomor. 1348/HK/VI/2013.

Menimbang setelah diusahakan perdamaian melalui Hakim Mediator Drs Tugiyanto, Bc.IP, SH,MH, berdasarkan surat laporan Hakim Mediator tanggal : 10 Juli 2013 yang menyebutkan mediasi para pihak telah gagal, oleh karena itu maka pemeriksaan atas perkara yang bersangkutan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II masing melalui Kuasanya mengajukan jawaban pada tanggal 24 Juli 2013 sebagai berikut :

- **Jawaban Kuasa Tergugat I : kutip jawabannya**

- **Jawaban Kuasa Tergugat II : kutip jawabannya.**

Menimbang, bahwa kemudian kedua belah pihak melanjutkan perdebatannya, dimana pihak Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik secara tertulis tanggal 31 Juli 2013 dan Kuasa Tergugat I, mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 21-8-2013, sedang Kuasa Tergugat II mengajukan duplik secara lisan yang menyatakan tetap pada jawabannya Adapun replik dan duplik tergugat I sebagaimana yang terlampir dalam berita acara persidangan yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat melalui kuasanya mengajukan alat-alat bukti berupa :

I SURAT-SURAT sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Keterangan SP No.0000701, tanggal 21-6-2010, telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-1).

2. Foto Copy Tanda Terima dari Bp.Djoko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 21-6-2010 keterangan Uang tanda jadi+DP I LT 1001 sebesar Rp.6.343.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-2).

3. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun “ Puncak Kertajaya “ Nomor : 01/10/A/II/2011 tanggal 17-2-2011 antara Nanang Lesmana direktur Utama Perseroan Terbatas PT Puncak Kertajaya Permai dengan TH Djoko Waluyo, yang dilegalisasi : 2106/L/II/2011 oleh Wahyudi Suyanto,SH Notaris di Kota Surabaya, telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-3).

4. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya Permai tanggal 27 Juli 2010, keterangan untuk pembayaran DP II sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-4).

5. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 31 Agustus 2010, keterangan u/Lt 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-5).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 27 September 2010, keterangan angsuran/DP IV sebesar Rp.6.333.000,-telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-6).

7. Foto Copy Tanda Terima dari Bp.Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 27-10-2010 keterangan angsuran/DP V sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-7).

8. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya, tanggal 30-11-2010 keterangan Umit A 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-8).

9. Foto Copy Tanda Terima Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya, tanggal 23-12-2010, keterangan u/PKA unit 1001 Angsuran VII sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-9).

10. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 27-1-2011, keterangan U/angsuran ke 8 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,-, telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-10).

11. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 28-2-2011, keterangan angsuran ke 9 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,-telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-11).

12. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya, tanggal 28-3-2011 keterangan Angsuran ke 10 Unit PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-12).

13. Foto Copy Tanda Terima Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 28-4-2011, keterangan u/Angsuran ke 11 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-13).

14. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 27-5-2011 keterangan U/Angsuran 12 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-14).

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 28-6-2011 keterangan U/Angsuran ke 13 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah di meterai cukup, diberi tanda bukti (P-15).

16. Foto Copy Tanda Terima dari Bp.Joko Waluyo kepada PT Puncak Kertajaya, tanggal 27-7-2011, keterangan angsuran ke 14 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,-, telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-16).

17. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya, tanggal 25-8-2011, keterangan U/Angsuran ke 15 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-17).

18. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 28-9-2011, keterangan U/angsuran ke 16 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000, telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-18).

19. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 28-10-2011, keterangan U/angsuran ke 17 unit PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-19).

20. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya, tanggal 28-11-2011, keterangan U/angsuran ke 18 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-20).

21. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 2-1-2012, keterangan U/angsuran ke 19 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup, diberi tanda bukti (P-21).

22. Foto Copy Tanda Terima dari Bp. Joko kepada PT Puncak Kertajaya tanggal 27-1-2012 U/angsuran ke 20 PKA 1001 sebesar Rp.6.333.000,- telah dicocokkan bersesuaian dengan aslinya dan sudah dimeterai cukup diberi tanda bukti (P-22).

II, SAKSI-SAKSI sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan alat-alat bukti berupa :

I. SURAT-SURAT sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. SAKSI-SAKSI sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan alat-alat bukti berupa :

I SURAT-SURAT sebagai berikut :

II. SAKSI-SAKSI sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatunya yang telah terjadi dalam persidangan ditunjuk pada hal-hal yang tercantum dalam Berita acara persidangan yang dianggap telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa baik pihak penggugat maupun pihak Tergugat I, Tergugat II yang masing-masing melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal...., adapun kesimpulan para pihak terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan, selanjutnya para pihak mohon putusan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana yang terurai tersebut di atas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

SANTO SUGIANTO, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Wonorejo Asri, Pondok Tanjung Permai C-8 / 16 Surabaya.

Dalam hal memberi kuasa kepada : 1. **E JANUAR P. IRAWAN, S.H., M.H., M.Kn.** 2. **MOHAMMAD ZAMRONI, S.H., M.H.** para Advokad / Pengacara dan Konsultan Hukum, yang tergabung pada Lembaga Bantuan Hukum “ LBH Konsumen Surabaya yang berkantor di Spazio Building Lt. V Room 541 Jalan Lingkar Dalam Barat No. 33 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 07 Oktober 2013,

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

L A W A N

PT. SURYA BUMIMEGAH SEJAHTERA, beralamat Jalan Mayjend Sungkono No. 127

Surabaya, Dalam hal memberi kuasa kepada : **HARRY MULYONO MACHSUS, S.H., MHum.** Advokad dan Kantor Hukum “ HMM “ berkantor di Jalan Karang Empat IX No. 79 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Nopember 2013,

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tersebut;

Setelah mendengar kedua belah pihak di persidangan;

Setelah memperhatikan dan meneliti bukti – bukti surat serta mendengar Keterangan saksi – saksi yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tertanggal 24 Oktotber 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Oktober 2013 dibawah Register perkara Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.Sby telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PENGGUGAT

Halaman 1 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PENGGUGAT adalah pembeli unit Apartemen Puncak Permai yang telah dijual oleh pT. SURYA BUMIMEGAH SEJAHTERA berdasarkan Perjanjian PengikatanJual Beli (PPJB) Satuan rumah susun / unit Apartemen “ Puncak Permai Apartemen Surabaya “ Nomor : 0063 / A / 1827/VII/2009 :
- Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo karena telah dirugikan oleh TERGUGAT sebagai pelaku pembangunan rumah susun sekaligus penjual unit satuan rumah susun / apartemen Puncak Permai yang berlokasi di Jalan Raya Darmo Permai III Surabaya:

II. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN

- Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Surabaya terhadap TERGUGAT berdasarkan pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KU H Perdata;

III. URAIAN FAKTA – FAKTA HUKUM

Adapun gugatan ini diajukan oleh PARA PENGGUGAT berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT telah membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun / Apartemen Puncak Permai sebagaimana dimaksud dalam Surat Pesanan Nomor 000309 dengan perincian sebagai berikut :
 - Tower : A
 - Type : 2 BR
 - Lantai : 18
 - Unit : 27
 - Luas : 36 m2
2. Bahwa sebagai pembeli yang beritikaf baik. PENGGUGAT telah memenuhi semua kewajibannya, termasuk menyelesaikan semua pembayaran atas pembelian unit Apartemen tersebut di atas.
3. Bahwa meskipun PENGGUGAT telah melaksanakan semua kewajibannya, namun TERGUGAT tidak juga melaksanakankewajibannya untuk segera melakukan penanda tangan Akta Jual Beli (AJB). Demikian pula hal mana sangat merugikan PARA PENGGUGATkarena tidak mempunyai kepastian Hukum atas kepemilikan unit satuan rumah susun / Apartemen yang telah dibeli dari Tergugat ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa demi mendapatkan kepastian hukum dan untuk memperjelas status kepemilikan unit satuan rumah susun / Apartemen yang telah dibeli tersebut, maka PENGGUGAT bermaksud untuk menanyakan kepada TERGUGAT.
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 5 Oktober 2013, PENGGUGAT bersama para pembeli unit apartemen yang lain, yang mengalami nasib yang sama dengan PENGGUGAT secara baik-baik mendatangi kantor TERGUGAT dengan maksud menanyakan kapan kepastian waktu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan.
6. Bahwa ternyata maksud kedatangan PENGGUGAT secara baik-baik tidak ditanggapi dengan baik oleh TERGUGAT. Selain tidak mau menerima kedatangan PENGGUGAT dan tidak memberikan penjelasan terhadap permasalahan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), TERGUGAT mengusir dengan kasar PARA PENGGUGAT agar keluar dari kantornya. Bahkan dengan menggunakan bantuan aparat militer (TNI), TERGUGAT juga memerintahkan pegawainya untuk mengusir PENGGUGAT dan pembeli yang lain dengan mengucapkan kata-kata yang tidak patut yaitu "Bubar, keluarkan semua. Kalau nggak mau keluar, hajar. Wong dike'i enak kok malah ngelunjak";
7. Bahwa tindakan TERGUGAT yang arogan dan menggunakan aparat militer (TNI) untuk mengusir PARA PENGGUGAT, selain tidak menghormati PARA PENGGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik, juga merupakan pencemaran nama baik dan penghinaan di tempat umum sehingga PARA PENGGUGAT merasa diperlakukan layaknya penjahat atau perampok;

IV. FAKTA-FAKTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

8. Bahwa TERGUGAT telah mengusir paksa PENGGUGAT agar keluar dari kantornya dengan menggunakan bantuan aparat militer (TNI), padahal PENGGUGAT bersama konsumen lainnya datang secara baik-baik, tanpa membawa PREMAN atau massa, dengan tujuan untuk meminta penjelasan (klarifikasi) terhadap permasalahan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang sudah berlarut – larut dan tidak juga segera dilakukan oleh TERGUGAT meskipun PENGGUGAT dan Pembeli lainnya telah melunasi Pembayaran unit satuan rumah susun Apartemen Puncak Permai tersebut ;
9. Bahwa TERGUGAT memerintahkan pegawainya untuk mengusir PENGGUGAT dengan cara – cara fisik yang kasar kepada PENGGUGAT dan Pembeli lainnya

Halaman 3 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



sambil mengucapkan kata-kata yang tidak patut yaitu "Bubar, keluarkan semua. Kalau nggak mau keluar, hajar. Wong dike'i enak kok malah ngelunjak";

10. Bahwa kata "hajar" secara umum dipahami oleh masyarakat sebagai kata-kata yang bersifat merendahkan sekaligus mengancam, sedangkan kata "ngelunjak" dipahami sebagai penghinaan dan tidak tahu diri, atau dalam kiasan digambarkan seperti "dikasih hati tapi malah minta jantung", sehingga melalui kata-kata tersebut TERGUGAT selain merendahkan dan mengancam keselamatan jiwa PENGGUGAT dan pembeli lainnya, TERGUGAT juga menghina dan menuduh PENGGUGAT dan pembeli lainnya telah menerima hal-hal baik dari TERGUGAT namun malah menginjak-injak TERGUGAT, hal mana jelas tidak sesuai dengan kenyataan (*feitelijk*) yang sebenarnya. Dengan kata lain, TERGUGAT telah mengancam dan mencemarkan nama baik PENGGUGAT di tempat umum;
11. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang merendahkan dan mengancam PENGGUGAT, mendorong-dorong fisik PENGGUGAT sambil mengucapkan kata-kata yang bersifat menghina dan mencemarkan nama baik PENGGUGAT di tempat umum jelas merupakan *Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)* yang berakibat merugikan PENGGUGAT;

V. SIFAT MELAWAN HUKUM

12. Bahwa perbuatan TERGUGAT seperti diuraikan dalam fakta-fakta hukum tersebut di atas termasuk Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*";

13. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) menurut pendapat Molegraff (1961) tidak hanya melanggar Undang-Undang akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan, sedangkan Hoge Raad (1919) dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan :

- a) Hak Subyektif orang lain ;
- b) Kewajiban hukum Pelaku ;
- c) Kaedah Kesusilaan ;



d) Keputusan dalam masyarakat ;

*(mohon periksa **Setiawan**, "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi", Varia Peradilan No. 16 Tahun II (Januari 1987) : h. 176);*

14. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah mengancam dan mencemarkan nama baik PARA PENGGUGAT di tempat umum jelas melanggar kepatutan dalam masyarakat sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (**onrechtmatige daad**) yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila TERGUGAT dihukum untuk memberikan ganti kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT;

VI. KERUGIAN YANG TELAH DIALAMI PENGGUGAT

15. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya menurut hukum TERGUGAT dihukum untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT, baik kerugian materi I maupun immateril, dengan uraian sebagai berikut:

1. Kerugian Materil : Bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian yaitu tercemarnya nama baik serta harga diri PENGGUGAT dan menurunnya tingkat kepercayaan dari rekan maupun calon partner usaha, yang hanya dapat dipulihkan (**rehabilitasi**) apabila TERGUGAT membuat permohonan maaf melalui 2 (dua) media massa nasional dan 3 (tiga) media massa lokal dengan ukuran 1 (satu) halaman penuh selama 6 (enam) hari berturut-turut, yang apabila dihitung berdasarkan nilai uang adalah sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
2. Kerugian Immateril : Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, maka selain mengalami shock sehingga sangat terganggu baik secara fisik maupun psikologis, PENGGUGAT juga mengalami kerugian dalam usaha, khususnya berkaitan dengan kepercayaan rekan usaha atas tuduhan dan pencemaran baik tersebut, sehingga mengganggu aktifitas kerja dan usaha PARA PENGGUGAT yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

VII. PERMOHONAN PROVISI

Halaman 5 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa mengingat pada saat gugatan **a quo** didaftarkan, I ERGUGA I masih menjual unit rumah susun / Apartemen yang terbukti bermasalah, maka untuk menghindari bertambahnya kerugian PARA PENGGUGAT dan pihak-pihak lain yang hendak membeli unit rumah susun / Apartemen yang dijual oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisi sebagai berikut:

1. Melarang TERGUGAT untuk menjual unit satuan rumah susun / apartemen Puncak Permai yang berlokasi di Jalan Raya Darmo Permai III Surabaya sampai adanya pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT atau sampai putusan berkekuatan hukum tetap (**inkracht van gewijsde**);
2. Memerintahkan TERGUGAT untuk segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT;
3. Menyatakan Putusan Provisi ini dijalankan serta merta (**uitvoerbaar bij voorraad**) walaupun ada Perlawanan, Banding atau pun Kasasi atasnya;

17. Bahwa agar TERGUGAT tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan ini, maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa / **dwangsom** sebesar Rp. 15.000,000,- (lima belas juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap (**inkracht van gewijsde**), apabila TERGUGAT melakukan kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;

18. Bahwa karena gugatan berdasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 UI R dan agar kerugian PENGGUGAT tidak semakin besar, PENGGUGAT mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (**uitvoerbaar bij voorraad**) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lain;

Berdasarkan uraian tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melarang TERGUGAT untuk menjual unit satuan rumah susun / apartemen Puncak Permai yang berlokasi di Jalan Raya Darmo Permai III Surabaya sampai adanya pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT atau sampai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Memerintahkan TERGUGAT untuk segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang berakibat merugikan PARA PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT secara seketika, lunas dan tunai, baik kerugian materil maupun immateril, yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT dalam tempo selambatlambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dengan uraian sebagai berikut:
 - I. KERUGIAN MATERIL : Memulihkan nama baik PARA PENGGUGAT dengan membuat permohonan maaf melalui 2 (dua) media massa nasional dan 3 (tiga) media massa lokal dengan ukuran 1 (satu) halaman penuh selama 6 (enam) hari berturut-turut, yang apabila dihitung berdasarkan nilai uang adalah sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
 - II. KERUGIAN IMMATERIL : Kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT karena telah menghabiskan banyak waktu, tenaga dan fikiran sehingga mengganggu fisik, mental dan aktifitas kerja PARA PENGGUGAT, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa / *dwangsom* kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 15.000,000,- (lima belas juta rupiah) setiap hari Terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), apabila TERGUGAT melakukan kelalaian dan atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini ;

Halaman 7 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi atau Upaya hukum yang lain ;
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan masing – masing pihak datang menghadap kuasanya yaitu untuk Penggugat hadir kuasanya bernama E. JANUAR P. IRAWAN, S.H., M.H., MKn sedang untuk Tergugat hadir Kuasanya bernama HARRY MULYONO MACHSUS, S.H., MHum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim mendamaikan para pihak dengan cara Mediasi sebagaimana yang diatur dalam peraturan Mahkamah Agung R. I. No. 1 Tahun 2008 dengan Mediator **BAMBANG HERMANTO, S.H., M.H.** namun sesuai laporan Hakim Mediator tanggal : 19 Desember 2013 ternyata Mediasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak berhasil atau gagal, oleh karena itu perkara dilanjutkan dengan Pembacaan Surat Gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban dalam persidangan tanggal 15 Januari 2014, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

Dalam hal gugatan Premature.

1. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat sebab tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak bertentangan dengan dalil - dalil Tergugat dalam bagian Eksepsi ini.
2. Bahwa hubungan hukum yang terbentuk antara Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan hukum JUAL BELI UNIT APARTEMENT, dimana TERGUGAT sebagai PENJUAL atau juga disebut PELAKU USAHA dan PENGGUGAT sebagai PEMBELI atau juga disebut KONSUMEN halmana didasarkan pada SURAT PESANAN No. 000309 dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) Satuan Rumah Susun / Unit Apartemen Puncak Permai Apartemens - Surabaya, tanggal 17 Juli 2009 No. 0063/A/1827/VII/2009 (bukti T - 2 & 3).
3. Bahwa konsekwensi hukum dengan terciptanya hubungan hukum tersebut pada point (2) diatas, mengharuskan Penggugat terlebih dahulu menempuh UPAYA PENYELESAIAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SENKGETA KONSUMEN diluar Pengadilan sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 45 Ayat (4) UURI. No. 8 Tahun ,1999 Tentang PERLINDUNGAN KONSUMEN yang menegaskan :

“ APABILA TELAH DIPILIH UPAYA PENYELESAIAN SENKGETA KONSUMEN DILUAR PENGADILAN, GUGATAN EMLALUI PENGADILAN HANYA DAPAT DITEMPUH APABILA UPAYA TERSEBUT DINYATAKAN TIDAK BERHASIL OLEH SALAH SATU PIHAK ATAU OLEH PARA PIHAK YANG BERSENGKETA “

4. Bahwa penegasan pasal 45 tersebut pada point (3) diatas, kemudian dipertegas lagi melalui ketentuan pasal 48-nya yang berbunyi “ PENYELESAIAN SENKGETA KONSUMEN MELALUI PENGADILAN MENGACU PADA KETENTUAN TENTANG PERADILAN UMUM YANG BERLAKU DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PASAL 45 “ maka Penggugat selaku PEMBELI / KONSUMEN tidak dapat langsung mengajukan gugatannya ke Pengadilan sebelum melakukan upaya penyelesaian sengketa diluar Pengadilan, dengan demikian sudah sangat jelas dan terbukti menurut hukum terhadap gugatan yang diajukan Penggugat ini adalah sangat “Premature” dan beralasn hukum untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam hal guagatan kabur / obscure libel.

5. Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya bahwasanya Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan cara "TIDAK SEGERA MELAKSANAKAN PENANDA - TANGANAN AKTA JUAL - BELI (AIB) dan MELAKUKAN PENGUSIRAN PAKSA TERHADAP PENGGUGAT", adalah dua peristiwa hukum yang dirangkum menjadi satu peristiwa hukum yang menjadikan gugatan a quo menjadi kabur dan semakin kabur apabila dikaitkan dengan petitum gugatannya yang jelas — jelas mengandung itikad buruk dan mengada - ada sebab mengarahkan dan memohonkan pada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Pemeriksa perkara a quo guna MELARANG TERGUGAT UNTUK TIDAK MELAKUKAN PENJUALAN UNIT - UNIT APARTEMENT MILIKNYA YANG LAIN, yang berjumlah +/- 2500 unit yang telah habis terjual dan kini hanya tinggal menunggu proses pelaksanaan PENANDA - TANGANAN AKTA JUAL BELI-nya yang belum terealisasi sebab masih dalam proses pengurusan pertelaannya (bukti T - 4) sebagai syarat penerbitan sertifikatnya yang kelak merupakan syarat utama pelaksanaan penanda - tanganan AKTA JUAL BELI nya sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 16 Ayat 1 (d) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) Satuan Rumah Susun / Unit Apartemen Puncak Permai

Halaman 9 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemens - Surabaya, tanggal 17 Juli 2009 vide bukti T - 3 diatas, dengan demikianpun terdapat alasan hukum untuk **Menolak Permohonan Provisi** Pengugat tersebut.

6. Bahwa adapun bunyi Pasal 16 Ayat 1 (d) PPJB diatas adalah sebagai berikut:

(1). KEDUA BELAH PIHAK DENGAN INI BERJANJI DAN SALING MENGIKATKAN DIRI UNTUK MENANDA TANGANI AKTA JUAL BELI MENGENAI SATUAN RUMAH SUSUN / UNIT APARTEMEN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERWENANG, APABILA

(d). SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN / UNIT APARTEMEN ATAS NAMA PIHAK PERTAMA TELAH DITERBTKAN OLEH INSTANSI YANG BERWENANG DAN TELAH DITERIMA OLEH PIHAK PERTAMA",

sehingga jika dihubungkan dengan uraian pada point (5) diatas, dimana Tergugat tengah melakukan pengurusan guna pertelaan, maka sudahsangat jelas sekali bahwasanya Tergugat tidak tinggal diam dalam mewujudkan realisasi pelaksanaan penanda-tangan Akta Jual Belinya terhadap +/- 2500 unit, meliputi dan termasuk unit apartemen milik Penggugat, sekalipun tidak diatur tempo atau tanggal pelaksanaannya penanda-tanganan Akta Jual Belinya (periksa PPJB vide bukti T - 3), namun terhadap unit - unitnya telah diserahkan terimakan, dikuasai dan dimiliki oleh Para Konsumen, termasuk milik Penggugat, bahkan sudah banyak yang dimaksimal / disewa - sewakan kepada pihak - pihak lain guna memperoleh keuntungan dari unit - unitnya tersebut (bukti T - 5), dengan demikian apa yang didalilkan tersebut oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah sangat tidak beralasan dan tidak benar dalam kenyataannya sehingga dengan demikian menurut hukum gugatan yang diajukan Penggugat terbukti kabur atau tidak jelas .

7. Bahwa selain tersebut diatas, quod-non jika apa yang didalilkan Penggugat tersebut adalah benar bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, adalah sebenarnya tidak benara dalil – dalil Penggugat tersebut menjadi Kabur dan tidak jelas karena penggabungan dua peristiwa hukum yang seharusnya berdiri sendiri – sendiri , yakni ketika Penggugat merasa dirugikan sebab tidak ada kepastian pelaksanaan Penanda – tangan akta jual belinya sehingga menyimpang dari perjanjian yang telah disetujui bersama vide bukti T-3 Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) diatas, maka yang digugat oleh Penggugat adalah tentang WAN PRESTASI bukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan inipun juga baru dapat dilakukan Penggugat setelah upaya Penyelesaian

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diluar Pengadilan telah ditempuh sebagaimana yang diisyaratkan UURI No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana tersirat point 2, 3 dan 4 diatas.

8. Bahwa selanjutnya dikaitkan dengan dalil - dalil Penggugat sepanjang tentang "PENGUSIRAN PAKSA" dengan perkataan kasar dan menggunakan aparat TNI yang dikait - kait dan didalilkan sebagaimana bagian dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan PENCEMARAN NAMA BAIK PENGGUGAT yang dituduhkan dilakukan Tergugat adalah sangat mengada - ada dan tidak benar adanya, quod-non jika pencemaran nama baik sebagaimana didalilkan tersebut benar terjadi maka seharusnya Penggugat memidanakan Tergugat kalau memang hal tersebut benar adanya namun kenyataannya tidak benar sebab keberadaan Penggugat dkknya dikantor / ditempat Tergugat tidak dalam keadaan sebagaimana mestinya, kemudian anggota TNI dimaksud pada saat tersebut adalah sangat kebetulan bertepatan dengan tugasnya sebagai Pembina Satpam, bukan sebagai backing, halmanapun telah dilaporkan dan mendapatkan klarifikasi dari Institusi yang berwenang yakni POMAL GUNUNGSARI, termasuk mengeluarkan kata - kata yang tidak berkenan / kasar kepada Penggugat dkk pada saat itu, yang kelak akan dibuktikan Tergugat dipersidangan kelak.

9. Bahwa selanjutnya Tergugat *Men-somir* Penggugat untuk membuktikan dalil - dalil gugatan ini, apalagi dikaitkan dengan Permohonan Provis dan Ganti - Rugi sebagaimana didalilkan pada point 15 dan 16 gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum sebab Kabur dan Tidak jelas terhadap kualifikasi perbuatan melawan hukum yang didalilkan terhadap Tergugat, dengan demikian menurut hukum gugatan yang diajukan Penggugat semakin menjadi kabur atau tidak jelas.

Berdasarkan uraian dan hal - hal tersebut diatas, kiranya Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan mengabulkan Eksepsi ini dengan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

10. Bahwa segala apa yang termuat dan tersirat pada bagian Eksepsi diatas, mohon pula dianggap termuat ulang serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian ini.

11. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas - tegas diakuinya serta tidak bertentangan dengan dalil - dalil Tergugat dibawah ini.

Halaman 11 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa berpijak pada PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) Satuan Rumah Susun / Unit Apartemen Puncak Permai Apartemens - Surabaya, tanggal 17 Juli 2009 No. 0063/A/1827/VII/2009 vide bukti T - 3 diatas, tidak ada satupun dari pasal - pasal perjanjian a quo yang dilanggar atau lalai dilaksanakan oleh Tergugat sebagai Pelaku Usaha, bahkan justru sebaliknya, Penggugatlah sebagai Konsumen yang mencari - cari cara seperti tersirat dalam dalil - dalil gugatan yang diduga bermuatan kepentingan lain, sebab dengan demikian tidak ada satu alasanpun bagi Penggugat untuk menyatakan tindakan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diuraikan dalam dalil - dalil gugatannya Penggugat, oleh karenanya adalah beralasan menurut hukum terhadap gugatan.

13. Bahwa berkaitan dengan dalil – dalil yang terurai diatas, maka Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak terbukti, dengan demikian adalah beralasan menurut hukum untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.

14. Bahwa selanjutnya terhadap dalil – dalil gugatan Penggugat selebihnya Tergugat keberatan dan menolak keras seluruhnya.

Berdasarkan hal - hal dan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Menyatakan menerima baik dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat Premature.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscure Libel).

DALAM PROVISI.

1. Menolak permohonan / tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan Menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar beaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, pihak penggugat telah mengajukan Replik tanggal 29 Januari 2014, dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 05 Pebruari 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, pihak Penggugat di Persidangan telah mengajukan bukti – bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya yaitu :

1. Bukti P-1 : Fotocopy Pengikatan Jual Beli Satuan rumah susun / unit apartemen “ Puncak Permai Apartements Surabaya Nomor 0063/A/1827/VII/2009 tanggal 17 Juli 2009, dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHHJONO, S.H. Notaris Surabaya ;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Surat Pesanan 1 (satu) unit Apartement / shop terletak di Raya Darmo Permai III Surabaya ;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Bukti Pembayaran Angsuran 1 dari SANTO SUGIANTO kepada PUNCAK PERMAI APARTEMEN No. 005/01/PP/A/2 BR 1827/X/2009 tanggal 11 Oktober 2009 ;
4. Bukti P-4 : Fotocopy Bukti Pembayaran Angsuran 12 dari SANTO SUGIANTO kepada PUNCAK PERMAI APARTEMEN No. 016/01/PP/A/2 BR 1827/IX/2010 tanggal 14 September 2010 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti bukti surat melalui kuasanya sebagaimana tersebut diatas, pihak Penggugat menerangkan akan menghadirkan 2 (dua) orang saksi bernama RONY SURYO ATMODOJO dan AGUS SURYA DINATA hal mana saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu :

Saksi **RONY SURYA ATMODOJO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai Penghuni ;
- Bahwa saksi pada tanggal 05 Oktober 2013 ± Jam 10.00 Wib di Kantor Tergugat bersama 10 (sepuluh) orang penghuni / pemilik Apatemen dengan tujuan mau menayakan Akta Jual Beli namun dijawab akta akan diserahkan setelah serah terima kunci ;
- Bahwa saksi seringkali menanyakan namun Akta jual beli namun jawabannya masih dalam proses ;

Halaman 13 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi sudah menghuni di Apartemen sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang dan sudah membayar lunas Rp. 190.000.000,-
- Bahwa saksi ingin bertemu dengan pemilik / Pimpinan namun saksi diusir oleh pihak Tergugat yaitu Satpam Tergugat, Satpam Apartemen dan Anggota TNI AL ;
- Pihak marketing memerintahkan kepada Satpam untuk membubarkan dengan kata – kata kasar “ Dikasih enak kok ngelunjak “ ;
- Bahwa saksi juga sempat didorong ;
- Bahwa Saksi dan Tegugat belum menanda tangani Akta Jual Beli ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat telah membayar lunas / belum ;
- Bahwa ada tindakan phisik terhadap Saksi yaitu didorong smapi jatuh dan diusir keluar ;
- Bahwa kejadian tersebut sempat diliput oleh wartawan namun saksi tidak tahu apa kepentingan wartawan tersebut ;
- Bahwa perjanjian penanda tangan Akta Jual beli tersebut hanya secara lisan setelah 2 (dua) tahun oleh Marketing ;

Saksi AGUS SURYA DINATA

- Saksi berada di Apartemen Puncak Permai pada tanggal 05 Oktober 2013 ± Jam 11.00 Wib ;
- Bahwa saksi datang sendiri menanyakan Akta Jual beli ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan kenal dengan pengunjung rasa 3 orang saja yang tidak dikenal 15 orang ;
- Saksi adalah pemilik sejak 2012 dan telah dilunasi ± Rp. 200.000.000,-
- Bahwa saksi ditemui oleh pihak Marketing, namun saksi minta ditemui oleh Pimpinan ;
- Bahwa saksi didorong keluar oleh Satpam apartemen puncak permai dan dengan kata - kata kasar “ dikasih enak malah nglunjak “ ;
- Sepengetahuan saksi Penggugat telah melunasi Pembayaran namun tidak melihat sendiri surat pelunasannya ;
- Bahwa saksi hanya tinggal menempati saja yang membayar kakaknya bernama (BENY SANTOSO) ;
- Bahwa saksi tahunya sudah ramai dan banyak orang ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu perjanjiannya ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sangkalannya / bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dicococokkan dengan aslinya dan telah pula dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya yaitu :

1. Bukti T-1 : Fotocopy Surat Pesanan 1 (satu) unit Apartement / shop terletak di Raya Darmo Permai III Surabaya ;
2. Bukti T-2 : Fotocopy Contoh Blangko Surat Pesanan PT. SURYA MEGAH SEJAHTERA ;
3. Bukti T-3 : Fotocopy Pengikatan Jual Beli Satuan rumah susun / unit apartemen “ Puncak Permai Apartements Surabaya Nomor 0063/A/1827/VII/2009 tanggal 17 Juli 2009, dihadapan JUSUF PATRIANTO TIAHJONO, S.H. Notaris Surabaya ;
4. Bukti T-4 : Fotocopy Surat Perjanjian Kerja tentang Pengurusan dan Pembuatan Pertelaan dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun Puncak Permai Apartement ;
5. Bukti T-5 : Fotocopy Berita Acara Serah Terima (BAST) Satuan Rumah Susun / Unit Apartemen Puncak Permai Apartments tanggal : 24 Januari 2011 ;
6. Bukti T-6 : Fotocopy Kronologis Kejadian Demo P5A tertanggal 5 Oktober 2013 ;
7. Bukti T-7 : Fotocopy terbentuknya Asosiasi Pemilik & Penghuni Apartemen Waterplace ;
8. Bukti T-8 : Fotocopy dari Koran Surya tanggal 02 Oktober 2009 tentang Pengelola Apartemen Metropolis dilbrak PP ;
9. Bukti T-9 : Fotocopy dari Koran Surabaya Pagi tanggal 01 Nopember 2013 tentang Kapolda Diminta Sidik Bos Puncak Permai ;
10. Bukti T-10 : Fotocopy dari Koran Surabaya Pagi tanggal 04 Oktober 2013 tentang Kelaikan Apartemen Puncak Permai Dipersoalkan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti bukti surat melalui kuasanya sebagaimana tersebut diatas, pihak Tergugat menerangkan akan menghadirkan 1 (satu) orang saksi bernama TEDI SUPRIYADI hal mana saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu :

Saksi **TEDI SUPRIYADI**

Halaman 15 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat hanya kenal dengan pihak Tergugat.
 - Bahwa Puncak Permai beralamat di Jalan Darmo Permai 3 / 1 Surabaya.
 - Bahwa Posisi Saksi pada waktu ada Demo tanggal 05 Oktober 2013 berada di Kantor.
 - Bahwa pada tanggal 03 Oktober 2013 terjadi Demo di Kantor Puncak Permai dengan permintaan “salah satu Apartemen dipasang Baliho “ Paguyuban Penghuni Puncak Permai” dan sebagai Ketua Sdr. SANTO SUGIANTO juga ada SUSANTO TEDJO, AGUS SURYA DINATA dan RONY ;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat adalah sebagai salah satu Pemilik Apartemen ditempat tersebut ;
 - Bahwa apartemen tersebut oleh Para pemilik disewakan ada yang 3 (tiga) bulan ada juga yang 4 (empat) bulan
 - Bahwa sepengetahuan saksi sebelumnya tidak ada gejolak / Konflik ;
 - Bahwa Demo tersebut bertujuan menggalang kekuatan sesama penghuni ;
 - Bahwa dengan adanya Demo tanggal 05 Oktober 2013 Saksi dipanggil di Kantor Tergugat (Puncak Permai) yang intinya agar Saksi menjelaskan kepada Para Pendemo ;
 - Bahwa Penggugat mendukung Sdr. ANDRIYANTO yang terkena denda Pembayaran, tetapi Kelompok Penggugat malah bikin Gaduh ;
 - Bahwa Penggugat ingin bertemu dengan pimpinan Developer dan membawa rekan – rekannya ke Kantor Tergugat ;
 - Bahwa Kelompok Penggugat minta Sertifikat untuk ANDRIYANTO yang terkena denda pembayaran ;
 - Bahwa Pendemo diterima dengan baik yaitu dipersilahkan masuk ke ruangan untuk dijelaskan duduk permasalahan ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tidak adan ABRI yang didalam ruangan dan tidak mengusir para Pendemo ;
 - Bahwa ABRI tersebut berjaga untuk Pengamanan ;
 - Bahwa para Pendemo bukan para Pemilik dan sertifikat masih dalam proses dan prses tersebut tidak ada jangka waktunya ;
- Menimbang, bahwa pihak Penggugat, tidak mengajukan kesimpulan, sedangkan Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 02 September 2014 ;
- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang telah terjadi dimuka sidang sebagaimana yang tercatat pada berita acara dianggap seluruhnya termuat dalam putusan ini ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan Provisi Penggugat adalah sebagaimana dimaksud dimuka :

Menimbang, bahwa Gugatan Provisi sesuai Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) adalah berupa putusan sementara dari Pengadilan Negeri agar Tergugat diperintahkan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu sampai dengan adanya putusan akhir agar Penggugat tidak terlalu dirugikan nantinya apabila gugatannya dimenangkan oleh Pengadilan akan tetapi dengan materi putusan tidak boleh mengenai pokok perkaranya.

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Penggugat dalam Provisinya memohon agar :

- 1 Melarang TERGUGAT untuk menjual unit satuan rumah susun / apartemen Puncak Permai yang berlokasi di Jalan Raya Darmo Permai III Surabaya sampai adanya pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT atau sampai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 2 Memerintahkan TERGUGAT untuk segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pokok gugatan dalam perkara a quo ternyata tuntutan Provisi dari Penggugat telah memasuki materi pokok perkaranya, dengan demikian secara hukum akan dipertimbangkan bersamaan dengan dengan pertimbangan hukum dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka tuntutan Provisi dari Tergugat patut dinyatakan ditolak seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat adalah sebagaimana terurai tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat premature, karena hubungan hukum yang terbentuk antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum jual beli unit Apartemen, dimana Tergugat sebagai Penjual atau disebut sebagai pelaku usaha dan Penggugat sebagai Pembeli atau juga disebut Konsumen didasarkan pada surat pesanan No. 000309 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen Puncak Permai Apartemens Surabaya, tanggal 17 Juli 2009 No. 0063/A/1827/2009, sehingga mengharuskan Penggugat terlebih dahulu menempuh upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen diluar Pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 45 ayat (4) dan pasal 48 UU R.I. No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka Penggugat selaku Pembeli/Konsumen tidak dapat langsung mengajukan gugatannya ke Pengadilan sebelum melakukan upaya penyelesaian sengketa di luar Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat sebagaimana terurai tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat sesuai pasal 45 ayat (3) UU R.I. No. 8 Tahun 1999, eksepsi Tergugat tersebut diatas tidak beralasan hukum dan patut ditolak karena tidak ada keharusan/kewajiban dari Penggugat dalam menyelesaikan sengketa konsumen harus ditempuh diluar Pengadilan lebih dahulu, akan tetapi Penggugat dapat memilih dengan sukarela menyelesaikan sengketa konsumen baik ditempuh dengan melalui Pengadilan atau diluar Pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat kabur/obscuur libel, karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan melakukan pengusiran paksa terhadap Penggugat adalah dua peristiwa hukum yang dirangkum menjadi satu peristiwa hukum yang menjadikan gugatan a quo kabur utamanya apabila dikaitkan petitum yang melarang Tergugat untuk tidak melakukan penjualan unit-unit

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen miliknya yang lain yang berjumlah kurang lebih 2500 (dua ribu lima ratus) unit yang telah habis terjual dan kini hanya tinggal menunggu proses pelaksanaan penandatanganan akata jual belinya yang belum terealisasi sebab masih dalam proses pengurusan pertelaannya sebagai syarat penerbitan sertifikatnya yang kelak merupakan syarat utama pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya sebagaimana disyaratkan dalam pasal 16 ayat 1 (d) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) Satuan Rumah Susu/Unit Apartemen Puncak Surabaya tanggal 17 Juli 2009;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Majelis Hakim menilai bahwa disatu sisi Penggugat mendalilkan dasar gugatan Penggugat bermula dari adanya hubungan hukum Penggugat telah membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun Apartemen Puncak Permai sebagaimana dimaksud dalam surat pesanan No. 000309, selanjutnya sebagai Pembeli yang beritikad baik Penggugat telah memenuhi semua kewajiban, termasuk menyelesaikan pembayaran atas pembelian unit Apartemen , namun Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, sehingga dalam perkara ini yang menjadi dasar gugatan dari Para Penggugat seharusnya adalah terjadinya perbuatan wanprestasi dari Tergugat berupa prestasi yang terlambat untuk segera melakukan penandatanganan Akta jual Beli (AJB). selanjutnya disisi lain Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan untuk mendapatkan kepastian hukum dan untuk memperjelas status kepemilikan unit satuan rumah susun/Apartemen yang dibeli tersebut, Penggugat bersama Para Pembeli Unit Apartemen lain mendatangi Kantor Tergugat dengan maksud menanyakan kapan kepastian waktu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan, akan tetapi Tergugat tidak mau menerima kedatangan Penggugat dan juga tidak mau memberikan penjelasan terhadap permasalahan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Tergugat mengusir dengan kasar Penggugat agar keluar dari kantornya, bahkan dengan bantuan Aparat Militer (TNI), Tergugat juga memerintahkan pegawainya untuk mengusir Penggugat dan pembeli yang lain dengan mengucapkan kata-kata yang tidak patut yaitu

Halaman 19 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bubar, keluarkan semua kalau nggak mau keluar hajar, wong dike'i enak kok malah nglunjak, sehingga yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat yang terjadi seharusnya adalah perbuatan wanprestasi dan bukanlah perbuatan melawan hukum sehingga telah terjadi pencampur adukkan gugatan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan Penggugat tersebut dan gugatan Penggugat yang demikian adalah tidak jelas dan kabur sehingga eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur/obscure libel, adalah eksepsi yang beralasan hukum; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang berkaitan dengan gugatan Penggugat kabur/obscure libel, telah dipertimbangkan dan dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai Eksepsi yang beralasan hukum, maka yang menjadi materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian gugatan dari Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*); -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Penggugat yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini; -----

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini; -----

MENGADILI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur/obscure libel; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.201.000,- (Satu juta dua ratus satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari **SENIN** tanggal **29 September 2014** oleh kami **BAYU ISDIYATMOKO, SH.MH,** selaku Ketua Majelis, **RISTI INDRIJANI, SH.** dan **BAMBANG HERMANTO, SH.MH,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **30 September 2014** oleh Ketua Majelis Hakim, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **TRI SUSILO, SH.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat; tanpa dihadiri kuasa Penggugat; -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

T. T. D.

T. T. D.

1. **RISTI INDRIJANI, S.H.**

BAYU ISDIYATMOKO, S.H.MH.

Halaman 21 dari 22 Putusan No. 869/Pdt.G/2013/PN.Sby.



T. T. D.

2. **BAMBANG HERMANTO, S.H.MH.**

PANTERA PENGGANTI

T. T. D.

TRI SUSILO, SH.

Perincian Biaya :

- Redaksi Rp. 5.000,-
- Materai Rp. 6.000,-
- ATK Rp.Rp. 50.000,-
- Panggilan..... Rp.1.100.000,-
- PNBP..... Rp. 40.000,-

Jumlah Rp. 1.201.000,-
(Satu juta dua ratus satu ribu rupiah).