

TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI KONDOMINIUM

BEST WESTERN DI YOGYAKARTA

SKRIPSI



Oleh:

Koes Mudargo Tanu Widjojo

No. Mahasiswa: 11410545

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI KONDOMINIUM

BEST WESTERN DI YOGYAKARTA

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

(STRATA – 1) Pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

KOES MUDARGO TANU WIDJOJO

Nomor Mahasiswa : 11410545

Program Studi : Ilmu Hukum

Departemen : Hukum Perdata

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

2018

LEMBAR PERSETUJUAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi Dengan Judul

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI KONDOMINIUM BEST
WESTERN DI YOGYAKARTA**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir / Skripsi untuk diajukan ke
depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan

Pada tanggal 11 Januari 2018



Yogyakarta, 11 Januari 2018

Dosen Pembimbing Skripsi 1

Dosen Pembimbing Skripsi 2

(Sujitno, S.H., M.Hum.)

(Ratna Hartanto, S.H., LLM.)

NIP/NIK: 19541111 198212 1 001 / 824100205

NIK: 104100101

LEMBAR PENGESAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI
KONDOMINIUM BEST WESTERN DI YOGYAKARTA**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendararan
Pada Tanggal 7 Februari 2018 dan Dinyatakan **LULUS**
Yogyakarta, 19 Februari 2018

	Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Ketua	: H. Sujitno, S.H., M.Hum.	...
2. Anggota	: Ratna Hartanto, S.H., LL.M.	...
3. Anggota	: Dr. Drs. H. Rohidin, S.H., M.Ag.	...

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,

(Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.)

NIP/NIK: 844100101

SURAT PERNYATAAN

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : KOES MUDARGO TANU WIDJOJO

No. Mahasiswa : 11410545

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI KONDOMINIUM BEST WESTERN DI YOGYAKARTA

Karya ilmiah ini akan penulis ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya penulis sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa penulis menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur “*Penjiplakan Karya Ilmiah (Plagiat)*”.

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan kewajiban saya, didepan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah penulis ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di Yogyakarta,

Pada tanggal 11 Januari 2018

(Materai)

Yang membuat Pernyataan

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Koes Mudargo Tanu Widjojo
2. Tempat Lahir : Bandar Lampung
3. Tanggal Lahir : 12 Februari 1993
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jl. Gang Batikan Baru, Kecamatan
Umbulharjo, RT 039/RW 009, Kota
Yogyakarta, Daerah Istimewa
Yogyakarta 55161
7. Alamat Asal : Jl. Bojong Permai 1 Blok E 21 No. 1,
Taman Narogong Indah, Kecamatan
Rawalumbu, RT 001/RW 015, Kota
Bekasi, Jawa Barat 17116
8. Identitas Orang Tua/Wali :
 - a. Nama Bapak : Warsono R. Widjojo
Pekerjaan : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Puspawati Yanim
Pekerjaan : Tour Guide & Wiraswasta
Alamat Orang Tua : Jl. Bojong Permai 1 Blok E 21 No. 1,
Taman Narogong Indah, Kecamatan
Rawalumbu, RT 001/RW 015, Kota
Bekasi, Jawa Barat 17116

1. Riwayat Pendidikan :

- a. SD : SD Bani Saleh 6 Bekasi
- b. SMP : SMP Bani Saleh 1 Bekasi
- c. SMA : SMA Negeri 5 Bekasi

1. Organisasi :

- a. Osis SMP Bani Saleh 1 sebagai Bendahara Organisasi merangkap Sekretaris
- b. Kepanitiaan kelulusan siswa-siswi SMA Negeri 5 Bekasi sebagai Ketua Pengurus Alamamater Angkatan
- c. Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
- d. Entrepreneur Club Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

1. Prestasi :

- a. Internship di Kementrian Luar Negeri (2014)
- b. Trainee Announcer 101.7 SwaragamaFM Yogyakarta (2015)
- c. Sekolah Pasar Modal di Bursa Efek Indonesia (2016)

1. Hobi :

- a. Public Speaking
- b. Managing
- c. Story telling

Yogyakarta, 11 Januari 2018

Yang Bersangkutan

(Koes Mudargo Tanu Widjojo)

NIM. 11410545

HALAMAN MOTTO

“Keterlambatan bukan bukti kebodohan namun perjalanan yang menuju keberhasilan tersebut berliku”

Tetap berangkat dengan penuh keyakinan.

Tetap berjalan dengan penuh keikhlasan.

Tetap istiqomah dalam menghadapi cobaan.

Karena **Allah Azza wa Jalla** selalu bersama umatnya yang beriman kepada-Nya.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Skripsi ini

- *Untuk Allah Azza wa Jalla*
- *Untuk kedua orang tuaku yang tercinta*
- *Untuk diriku dan para pencari ilmu*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur ke hariban Allah SWT. Zat pemberi nikmat yang tidak mampu hamba ini berpaling dari-Nya, karena dengan rahmat-Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul; “**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI KONDOMINIUM BEST WESTERN DI YOGYAKARTA**”. Penyelesaian tulisan ini merupakan kumulasi dari serangkaian upaya penulis, ditopang bantuan berbagai pihak dalam berbagai bentuknya. Oleh karenanya tanpa bermaksud mengurangi penghargaan dan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah Azza wa Jalla, tanpa izin dan kemuliannya, saya tidak bisa hidup dan menyelesaikan karya tulis ini dengan baik dan Rasulullah Muhammad SAW, atas suri tauladan dan kecintaannya untuk umat muslim dan pembimbing manusia yang terbaik.
2. Kedua orang tua saya, yaitu Bapak Warsono R. Widjojo dan Ibu Puspawati Yanim, yang tidak pernah berhenti untuk mendukung dan mendoakan saya siang-malam juga memberikan cinta serta kasih sayang yang banyak sekali hingga saya bisa tetap tegar, sabar dan berjuang untuk menyelesaikan Strata 1 (S1) Ilmu Hukum. Saya persembahkan skripsi dan S1 ini sebagai salah satu hadiah dan balas budi saya ke mereka, saya cinta mereka.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas kesempatan yang diberikan bagi penulis untuk menimba ilmu di universitas terbaik ini.
4. Bapak Sujitno, S.H., M.Hum dan Ibu Ratna Hartanto, S.H., LL.M yang telah membimbing, meluangkan waktu, memberikan kritik, saran dan ilmunya selama penyelesaian tulisan karya ilmiah ini.

5. Ibu Karimatul Ummah S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak sekali membantu penulis dalam mengurus dan membimbing selama proses belajar dikampus serta menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebut satu-persatu. Terimakasih atas pemberian ilmu selama penulis kuliah di UII. Semoga Allah mengangkat derajat kalian semua berkat ilmu yang penulis terima.
7. Kaka saya Koeshondo Wiwieko Widjojo dan Koes Anindyati Indiah Sarwastuti juga adik saya Koes Bintoro Suryo Yudo Widjojo yang sudah berada di surga bersama Allah, terimakasih selalu mendukung dan mendoakan saya. Saya persembahkan skripsi ini sebagai hadiah untuk kalian.
8. Keluarga besar Yanim dan Widjojo yang saya tidak bisa sebut satu-persatu, terimakasih kalian selalu mengingatkan dan mengarahkan saya setiap saat, terutama dalam menyelesaikan kuliah dan mengerjakan karya tulis skripsi ini.
9. Sahabat-sahabat terbaik saya, Kevin Benedict, Kevin Lineria, Kharisma Maulida, Dwi Susan Pratiwi, Sahara Hanum, Listya Nursyfa, Tedy Muslich, Fachnia Zettira, Indy Khairani, Agung Nugraha Wicaksono, Andre Christo, Aulia Ichsan, Timmy Rhyana, Nanda Putra, Gema Chahyadi, Hanggi Nufada, dan Dewo Wicaksono. Terimakasih banget selalu bisa bikin hidup saya bahagia karena candaannya, sedih karena selalu berbagi satu sama lain, selalu siap menemani selama 24 jam, memberik kritik, mendukung apapun keputusan saya, menegur kalau saya berbuat salah dan lain halnya yang tidak bisa disebutkan disini, yang intinya membantu sekali untuk menyemangati hidup saya dan terus mendorong saya untuk berjuang hingga titik terakhir, tanpa kalian saya tidak ada apa-apanya.
10. Sahabat kampus Universitas Islam Indonesia, Roseno Pamungkas, Sabella Liberty, Firza Laksmiana, dan lainnya seperti kaka tingkat dan adik tingkat juga teman kampus lainnya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, terimakasih atas dukungan dan jalinan silaturahmi selama ini.

11. Teman-teman yang seperti keluarga sendiri, yaitu teman KKN 99, teman penyiar SwaragamaFM, teman SD. SMP, SMA, teman magang di KEMENLU dan Nian Siburian atas memberi bantuan berupa masalah untuk karya tulis penulis ini, tanpanya karya tulis ini tidak memiliki hasil apa-apa dan teman-teman lainnya yang hingga sekarang masih bersilatuhrahmi dan saling membantu satu sama lain.
12. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam lembaran ini. Insya Allah penulis tidak akan pernah melupakan jasa-jasa kalian semua.

Selanjutnya, menyadari akan segala kekurangan dan keterbatasan yang ada dalam penulisan karya ini, maka semua kritik dan saran yang bersifat konstruktif akan penulis hargai dan akan penulis indahkan demi terwujudnya sebuah karya ilmiah yang mapan. Selain itu, tulisan ini agar dapat menjadi sumbangsih bagi perkembangan hukum di Indonesia. Demikian semoga Allah Azza wa Jallan meridhoi.

Yogyakarta, 11 Januari 2018

Penulis

DAFTAR ISI

Lembar Pengajuan	i
Lembar Persetujuan	ii
Lembar Pengesahan	iii
Lembar Orisinalitas.....	iv
Lembar Curriculum Vitae	vi
Lembar Motto	viii
Lembar Persembahan.....	ix
Kata Pengantar	x
Lembar Abstrak.....	xiii
BAB I	
Pendahuluan.....	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	15
D. Tinjauan Pustaka	15
E. Metode Penelitian	21
F. Objek Penelitian	22
G. Subjek Penelitian.....	22
H. Sumber Data.....	23
I. Teknik Pengumpulan Data	23

J. Metode Pendekatan.....	24
K. Analisis Bahan Hukum.....	24
L. Sistematika Penulisan	25
BAB II	
Tinjauan Umum Tentang Satuan Unit Rumah Susun, Jual Beli, Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum, Dan Prespektif Dalam Islam	
A. Tinjauan Unit Satuan Rumah Susun Pada Umumnya	26
B. Tinjauan Jual Beli Pada Umumnya	60
C. Tinjauan Wanprestasi Pada Umumnya	72
D. Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum	89
E. Prespektif Dalam Islam.....	96
BAB III	
Hasil Penelitian Dan Pembahasan Tanggung Gugat Developer Dalam Jual Beli	
A. Tanggung Gugat Developer Dalam Jual Beli Kondominium (<i>Condotel</i>)	
<i>Best Western</i> Yogyakarta.....	100
BAB IV	
Penutup	
A. Kesimpulan.....	123
B. Saran	125
DAFTAR PUSTAKA	128
LAMPIRAN	132

ABSTRAK

Perjanjian jual beli dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, yaitu pihak penjual (developer, PT. G.A.J) dan pihak pembeli (calon pemilik kondominium, Ny. Y.). Untuk memenuhi syarat perjanjian jual beli tersebut, sudah diatur didalam Pasal 1320 KUHPerd. Dalam pembelian kondominium (*condotel*) juga sudah diatur didalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Seiring dengan berjalannya waktu, pihak penjual melakukan tindakan wanprestasi terhadap perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yang sudah disepakati dan di tanda tangani kedua belah pihak secara notarial di notaris Sleman Yogyakarta, dengan tidak melanjutkan pembangunan dan terhenti informasi tentang kondominium (*condotel*) tersebut. Penulis menyimpulkan dengan rumusan masalah yaitu bagaimana tanggung gugat developer dalam jual beli kondominium (*condotel*) *Best Western* (studi kasus gagal serah satuan unit kondominium). Para pembeli (kreditor) salah satunya yaitu Ny. Y., mengadukan dan mensomasi PT G.A.J melalui kuasa hukumnya untuk memproses tentang tindakan wanprestasi yang telah dilakukan dan memenuhi unsur-unsur wanprestasi itu sendiri. Penulis menggunakan metode penelitian yang bersifat Empiris-Yuridis. Penulis menggunakan sumber data primer dan data sekunder dan semuanya disusun secara dekskriptif-kualitatif. Hasilnya para pembeli merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi oleh pihak penjual, dan tidak ada tanggung gugat yang dilakukan oleh developer, hingga kini kasus masih bergulir dan belum ada putusan pengadilan.

Kata Kunci: *Tanggung Gugat, Wanprestasi, Kondominium.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan YME yang memerlukan kebutuhan untuk dipenuhi dalam kehidupan sehari-hari. Manusia juga diciptakan sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang memiliki kebutuhan dan kemampuan serta kebiasaan untuk berkomunikasi dan berinteraksi dengan manusia yang lain, selanjutnya interaksi ini membentuk kelompok. Kemampuan dan kebiasaan manusia berkelompok ini disebut juga dengan *zoon politicon*.

Dengan seiring perkembangan zaman yang semakin moderen ini, manusia yang bermasyarakat ini dituntut memiliki gaya hidup yang serba tinggi akan pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari yang terus meningkat dan beragam sesuai dengan berkembangnya zaman. Kebutuhan itu terdiri dari kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Maksud dari kebutuhan primer adalah kebutuhan yang sangat harus terpenuhi, artinya apabila kebutuhan tersebut tidak terpenuhi, maka manusia akan mengalami kesulitan dalam hidupnya. Manusia akan berusaha sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan primer tersebut. Contoh dari kebutuhan primer seperti; kebutuhan makanan dan minuman (pangan), kebutuhan pakaian (sandang), dan kebutuhan tempat tinggal (papan).

Lalu yang kedua adalah kebutuhan sekunder, yaitu kebutuhan yang sifatnya melengkapi kebutuhan primer dan kebutuhan ini baru terpenuhi setelah kebutuhan primer terpenuhi. Kebutuhan ini bukan berarti tidak penting, karena sebagai manusia yang berbudaya dan hidup bermasyarakat sangat memerlukan berbagai hal lain yang lebih luas dan sempurna, baik mengenai mutu, jumlah, dan jenisnya. Kebutuhan sekunder ini merupakan kebutuhan yang selalu

ada di samping kebutuhan primer. Contoh dari kebutuhan sekunder seperti; hiburan, olahraga, sepeda motor, surat kabar, majalah, kulkas, dan lain-lain.

Dan yang terakhir adalah kebutuhan tersier, yaitu kebutuhan yang dalam pemenuhannya dipenuhi setelah kebutuhan primer dan sekunder telah terpenuhi. Kebutuhan ini dapat terpenuhi dengan cara menggunakan barang-barang yang tergolong mewah atau bisa disebut *luxe*. Kebutuhan tersier ini lebih bersifat prestisius yang memiliki *art*, jika seseorang dapat memenuhi kebutuhan ini maka akan berpengaruh terhadap terangkatnya gengsi, derajat atau martabat orang yang memilikinya. Contoh dari kebutuhan tersier seperti; mobil mewah, perhiasan mahal, dan lain-lain.

Dalam bentuk beberapa kebutuhan tersebut tidak hanya dibutuhkan oleh perorangan saja, namun juga sekelompok orang yang hidup berkelompok (*zoon politicon*) seperti keluarga/ masyarakat maupun kelompok lainnya yang selalu berkeinginan memiliki segalanya yang dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari mereka seperti kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Karena pada dasarnya mereka berkeinginan untuk bisa selalu hidup layak dan berkecukupan. Hal inilah yang mendorong masyarakat untuk memiliki keinginan yang lebih terhadap penghasilan yang didapat oleh mereka sendiri ketika bekerja.

Lalu kemudian yang banyak terjadi akhir-akhir ini, baik perorangan maupun keluarga/ kelompok orang, banyak yang berlomba-lomba untuk memenuhi apa saja yang mereka butuh dan inginkan, salah satunya yang paling krusial adalah kebutuhan primer seperti tempat tinggal untuk ditinggali dan tumbuh hidup. Namun di zaman sekarang ini tempat tinggal tidak hanya berbentuk rumah pada umumnya, namun juga tempat tinggal yang lebih praktis seperti rumah

susun, apartemen ataupun kondominium (*condotel*) yang sekarang ini semakin menjamur di zaman moderen, apalagi khususnya kota-kota besar di Indonesia.

Disini secara spesifik membahas tentang kondominium (*condotel*) itu sendiri, istilah kondominium dikenal dalam sistem hukum negara Italia. Kondominium terdiri dari kata *Con* yang berarti sama-sama dan kata *dominium* yang berarti pemilikan. Sehingga kondominium berarti pemilikan bersama. Dapat disimpulkan bahwa kondominium merujuk pada konsep kepemilikan menurut bahasa, sedangkan apartemen atau *flat* merujuk pada fisik bangunannya.¹

Inti sistem kondominium itu sendiri adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, karena itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah dalam peraturan menteri negara agraria/ kepala BPN (1994:6)², juga menyatakan bahwa rumah susun merupakan terjemahan dari kata-kata kondominium (*condotel*), *flat*, atau apartemen.

Istilah yang dipakai berbeda-beda menurut sistem hukum yang bersangkutan, misalnya di Inggris disebut *joint property*, di Amerika menggunakan istilah *condominium*, sedangkan di Singapura dan Australia menggunakan istilah *strata title*. Diantara istilah-istilah di atas, istilah *strata title* yang lebih memungkinkan di Indonesia karena adanya pemilikan bersama secara horizontal, disamping pemilikan secara vertical (sesuai dengan hukum pertanahan di Indonesia). Walaupun di negara Indonesia dipergunakan istilah seperti; rumah susun, apartemen, *flat*, dan kondominium (*condotel*) namun dalam bahasa hukum semuanya disebut kedalam rumah susun,

¹ <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/> Diakses pada tanggal 19 Juli 2017, 16:25 WIB.

² Lihat Instruksi Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 1994 Tentang Kewajiban Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Tanah Dan Bangunan.

karena mengacu kepada Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.³

Lalu yang membedakan antara rumah susun dengan kondominium (*condotel*) dalam kasus ini adalah jika rumah susun merupakan suatu tempat hunian yang mirip seperti rumah, namun terbagi menjadi beberapa lantai dan di setiap lantainya berisikan unit-unit atau ruang untuk ditinggali. Sedangkan kondominium (*condotel*) itu sendiri tidak jauh berbeda dengan rumah susun dari segi bentuk bangunan (fisik) maupun fungsinya, namun yang membedakan adalah fasilitas yang disediakan berbeda dengan rumah susun, maka di zaman sekarang muncul istilah terhadap kondominium, yaitu gabungan berupa kondominium dan hotel (sebagai fasilitas servis) dan kemudian disingkat menjadi *condotel*. Karena memiliki konsep seperti hotel, maka kondominium/ *condotel* tersebut terdapat resepsionis atau lobi, jasa *cleaning service* sampai dengan fasilitas-fasilitas lain layaknya hotel. Kondominium dapat dimiliki oleh perorangan atau sekelompok orang maupun badan hukum, pemilik juga dapat menyewakan unitnya tersebut kepada pihak lainnya (pihak ketiga).

Didalam setiap kepemilikan satuan unit kondominium itu sendiri akan selalu melalui yang namanya perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa. Sama dengan layaknya pembelian satuan unit tanah/ rumah pada umumnya, namun yang membedakan disini antara setiap pembelian tanah/ rumah dengan kondominium (*condotel*) oleh perseorangan maupun sekelompok orang ialah dalam bentuk kepemilikan surat izinnya/ hak. Untuk tanah/ rumah yang dibeli dan dimiliki perseorangan/ sekelompok orang akan mendapatkan Surat Hak Milik (SHM) dan Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) untuk satuan rumah yang dimiliki, dan kedua surat izinnya/ hak

³ Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Kondominium Dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, Hlm. 7-8.

tersebut langsung dimiliki atas nama orang/ sekelompok orang tersebut, tanpa adanya batasan jangka waktu tertentu, namun tetapi tidak untuk setiap pembelian satuan unit kondominium (*condotel*), surat izin/ hak yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat yang berwenang sama berdasarkan dengan surat izin kepemilikan rumah susun, yaitu Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) atau di dalam kasus ini adalah satuan unit kondominium (*condotel*).

Terbagi 2 jenis sertifikat hak kepemilikan untuk kondominium (*condotel*) yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun (UURS), antara lain sertifikat kepemilikan satuan unit kondominium (*condotel*) untuk perseorangan/ sekelompok orang dalam bentuk Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) di atas tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) atas tanah negara maupun atas tanah hak pengelolaan dan satunya Surat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG SARUSUN).⁴

1. Dalam setiap kepemilikan surat izin/ sertifikat hak yang dimiliki oleh setiap pemilik satuan kondominium (*condotel*) akan mendapatkan Surat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN), dan juga terlansir surat:

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama,
- b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki,

⁴ <http://www.jurnalhukum.com/perbedaan-antara-shm-sarusun-dan-skgb-sarusun/> Diakses pada tanggal 20 November 2017, 16:15 WIB.

- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama bagi yang bersangkutan.⁵

2. Surat izin/ sertifikat hak terhadap bangunan kondominium (*condotel*) yang dibangun diatas tanah milik negara atau tanah wakaf, diterbitkan pula Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG SARUSUN), dan juga terlansir surat:

- a. Salinan buku bangunan gedung,
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah,
- c. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan menunjukkan sarusun yang dimiliki,
- d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.⁶

Penjelasan tanggung gugat di dalam pengertian, yaitu untuk melukiskan adanya *aanspraklijkheid* adalah untuk lebih mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seseorang pelaku perbuatan melawan hukum, maka si pelaku harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawab tersebut si pelaku tersebut harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dalam gugatan yang diajukan dihadapan pengadilan oleh penderita terhadap pelaku.⁷

⁵ Lihat Pasal 47 ayat (3) Nomor 20 Tahun 2011 Undang-Undang tentang Rumah Susun.

⁶ Lihat Pasal 48 ayat (2) Nomor 20 Tahun 2011 Undang-Undang tentang Rumah Susun.

⁷ Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik Dan Praktik Yudisial*, FH UII Press, Yogyakarta, Hlm 141.

Berbicara tentang hak milik, di jelaskan dalam Pasal 570 KUHPerd tentang Hak Milik (HM) berbunyi; “Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”⁸ Dari ketentuan Pasal 570 KUHPerd tersebut, terdapat beberapa ciri dari hak milik yaitu:

- a. Berhak menikmati kegunaan sesuatu benda dengan bebas,
 - b. Merupakan hak menguasai secara terkuat,
 - c. Tidak melanggar undang-undang atau peraturan umum,
 - d. Tidak mengganggu hak orang lain,
 - e. Jika perlu dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan memberi ganti rugi,
 - f. Tidak menyalahgunakan hak dalam pelaksanaannya (*misbruik van straf recht*).
- Para ahli perdata (*Suyling, Pitlo, Asser*) pada umumnya sepakat bahwa hak kepemilikan (*eigendom*) adalah hak terkuat (*volstrekste*) yang memberikan sejumlah wewenang menguasai (*beschikking*) yang maksimal untuk menikmati

⁸ Lihat Pasal 570 KUHPerd.

dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas benda (*feitelijke rechthandelingen*).⁹

Untuk Hak Guna Usaha (HGU) peraturannya terdapat di dalam Pasal 28 – 34

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sekarang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.¹⁰

Pasal 30 ayat (1) UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah:

- a. Warga negara Indonesia,
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹¹

Sedangkan pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sekarang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kemudian pengertian lebih lanjut mengenai hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 tahun

⁹ <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/> Diakses pada tanggal 5 Maret 2017, 23:39 WIB.

¹⁰ Lihat Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

¹¹ <http://www.jurnalhukum.com/hak-guna-usaha/> Diakses pada tanggal 25 Oktober 2017, 12:16 WIB.

1996 tentang hak usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai (HP) atas tanah. Dalam Pasal 35 ayat (1), (2) & (3) Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, hak guna bangunan berbunyi:

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah, dan yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun,

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun,

(3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹²

Terakhir mengenai Hak Pakai (HP) juga terdapat dalam Pasal 41-43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sekarang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi; “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.”¹³

¹² Lihat Pasal 35 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

¹³ Lihat Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam ketentuan hak pakai (HP), warga negara asing (WNA) atau badan hukum asing juga bisa memiliki satuan unit rumah susun (RS), apartemen dan kondominium (*condotel*), namun surat izin/ sertifikat hak yang di dapat dan dimilikinya hanya berupa sertifikat hak pakai (HP) saja, sesuai dengan Pasal 42 Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berbunyi:

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- a. Warga negara Indonesia,
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.¹⁴

Di dalam kepemilikan setiap satuan unit kondominium (*condotel*) itu sendiri untuk warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA) serta badan hukum lokal/ asing pasti ada yang namanya proses jual-beli atau sewa-menyewa antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua atau lebih (pembeli).

Jual beli sendiri menurut bahasa artinya; pertukaran atau saling menukar. Sedangkan menurut pengertian fikih jual-beli adalah; menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Di dalam islam jual-beli juga sudah diterangkan dalam al-Quran Surat al-Baqarah ayat 275, Allah SWT berfirman:

¹⁴ Lihat Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:

“...Dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba...” (Q.S. al-Baqarah: 275)¹⁵

Sebagaimana yang diketahui, hukum perjanjian menganut asas konsensualisme. Artinya hukum perjanjian dari KUHPerd itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.¹⁶

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian daripada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian daripada hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan. Karena perjanjian menimbulkan hubungan dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat kita simpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.¹⁷ Unsur-unsur perikatan adalah:

- a. Adanya suatu hubungan hukum,
- b. Diantara dua pihak, yaitu pihak yang memiliki kewajiban (debitor) dan pihak yang memperoleh hak (kreditor),
- c. Berada di bidang hukum harta kekayaan,

¹⁵ Lihat al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 275.

¹⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 3.

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 25.

d. Tujuannya adalah prestasi.¹⁸

Sedangkan untuk syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerd yang berbunyi:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁹

Jadi disini penulis tertarik ingin membahas secara umum kasus tentang tanggung gugat developer dalam jual-beli kondominium (*condotel*) *Best Western* (studi kasus gagal serah satuan unit kondominium), yang dimana menimbulkan beberapa pertanyaan, seperti; apakah surat perjanjian jual-beli yang dibuat kedua belah pihak sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku atau apakah bangunan kondominium tersebut sudah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan.

Ditarik secara garis besar, kasus ini berawal dari perjanjian jual-beli antara PT. G.A.J melalui pemilik yaitu Tn. W.T (inisial penjual kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta) dengan salah satu pembeli kondominium yaitu Ny. Y. (inisial pembeli kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta), kedua belah pihak ini telah sepakat membuat surat

¹⁸ Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, Hlm. 140.

¹⁹ Lihat Pasal 1320 KUHPerd.

kesepakatan perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) untuk pembelian satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* di Janti, Sleman, Yogyakarta. Namun PT. G.A.J ternyata telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap Ny. Y. dan seluruh korban pembeli kondominium yang telah menandatangani surat perjanjian pengikatan jual-beli antara dua belah pihak, yaitu PT. G.A.J tidak melakukan prestasinya dengan membuat kondominium yang sudah di janjikan dalam isi pasal-pasal surat perjanjian jual-beli dan malah menghilang serta ^{membawa} kabur uang para korban pembeli kondominium tersebut.²⁰

Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap kasus ini dan diberi judul “Tanggung Gugat Developer Dalam Jual Beli Kondominium (*Condotel*) *Best Western* (studi kasus gagal serah satuan unit kondominium).

B. Rumusan Masalah

Setelah dijelaskan hal-hal yang ada di atas, dapat dirumuskan ke dalam suatu permasalahan yaitu:

1. Bagaimana Tanggung Gugat Developer Dalam Jual Beli Kondominium (*Condotel*) *Best Western* (studi kasus gagal serah satuan unit kondominium)

C. Tujuan Penelitian

²⁰ Di ambil dari makalah berjudul, *Legalitas Jual Beli Di Sistem Hukum Indonesia Mengenai Properti*, oleh Nian Baptisia, 2016.

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan yang ingin diperoleh dari hasil penelitian tersebut. Dalam merumuskan tujuan penelitiannya, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji tanggung gugat developer dalam jual-beli kondominium (*Condotel*) di Indonesia, khususnya dalam kasus ini adalah jual-beli satuan unit kondominium (*Condotel*) *Best Western* di Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Tinjauan Pustaka

a. Tinjauan Tentang Rumah Susun Dan Kondominium (*Condotel*)

Pengertian dan persyaratan pembangunan tentang rumah susun, apartemen dan kondominium (*condotel*) ada di dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS), Nomor 16 Tahun 1985 Jo. Nomor 20 Tahun 2011 Undang-Undang tentang Rumah Susun dan Pasal 1 berbunyi; “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”²¹

b. Tinjauan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai

Diantara hak-hak tersebut ada yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung

²¹ Lihat Pasal 1 Nomor 20 Tahun 2011 Undang-Undang tentang Rumah Susun.

hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hubungan bukan sekedar hubungan lugas yang memberi kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu. Pemegang haknya sebagai orang Indonesia, yang belum mendapat pengaruh pemikiran barat, merasa *handarbeni* tanah yang bersangkutan. Dirasakan tanah itu sebagai kepunyaannya.

Nama hak milik bukan nama asli Indonesia, tetapi sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu sebagai hasil perkembangan penguasaan dan pengusahaan atau penggunaan sebagai tanah ulayat secara intensif dan terus-menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat.

Maka hak milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya. Sesuai dengan sifat aslinya dalam UUPA ditetapkan, bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perkreditan moderen tanah hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (HT). Jumlah dan/ atau luas bidang tanah yang dimiliki dibatasi dalam rangka mewujudkan apa yang ditetapkan sebagai asas penguasaan tanah yang dikemukakan di atas.

Hanya tanah hak milik yang dapat diwakafkan. Kemungkinan itu disebut dalam Pasal 49 UUPA.²² Setelah diwakafkan tanah yang bersangkutan tidak lagi berstatus hak milik. Dalam

²² Lihat Pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang “terkuat dan terpenuh”.²³ Dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa maksud pernyataan itu adalah untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun dipergunakan sebagai tempat membangun sesuatu.²⁴

Dalam penjelasan Pasal 16 UUPA, hak guna usaha (HGU) dan hak guna bangunan (HGB) tersebut bukan hak *erfpacht* dan hak *opstal* dari hukum tanah barat, seperti yang sering dikemukakan oleh sementara sarjana. Hak-hak tersebut sebagai hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yang berkonsepsi seperti dikemukakan di atas, mempunyai hakikat dan sifat yang prinsipil berbeda dengan hak *erfpacht* dan hak *opstal*, sebagai lembaga hukum tanah barat, yang semula berkonsepsi individualistik semata. Seperti juga telah dikemukakan dalam penjelasan tersebut, hak-hak *erfpacht* dan *opstal* itu, baik sebagai lembaga hukum maupun sebagai hubungan hukum konkret sudah tidak ada lagi sejak tanggal 24 September 1960. Karena sebagai lembaga hukum sudah ditiadakan, dengan dicabutnya pasal-pasal dalam buku II KUHPerd yang mengaturnya. Sedang sebagai hubungan hukum konkret sudah dikonversi menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan ataupun sudah dihapus pada tanggal tersebut oleh ketentuan-ketentuan konversi UUPA.²⁵

Bahwa hak guna usaha dan hak guna bangunan menurut UUPA dan PP10/1961 (mulai tanggal 8 Oktober 1997 menurut PP 24/1997; lihat uraian 119), termasuk hak-hak atas tanah

²³ Lihat Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

²⁴ Boedi Hasono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya) Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, Hlm. 286-287.

²⁵ Lihat Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

yang didaftarkan, tidak berarti bahwa hak-hak tersebut merupakan kebendaan, yang dalam hukum barat disebut sifat “*zakelijk*”. Pendaftaran tidak mengubah hakikatnya sebagai lembaga hukum dari hukum tanah nasional, yang tidak mengadakan penggolongan hak-hak atas tanah dalam golongan hak-hak yang “*persoonlijk*” dan “*zakelijk*” seperti dalam hukum barat. Semua hak atas tanah dalam hukum tanah nasional mengandung sifat-sifat “*zakelijk*” dan dapat diperlakukan terhadap siapa pun. Pendaftaran yang kuat, berupa sertifikat hak tanah, mengenai keberadaannya pada seseorang atau suatu badan hukum, dalam hubungannya dengan pihak ketiga.²⁶

c. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya

Menurut Pasal 1313 KUHPerd perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbul lah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.²⁷

1) Syarat sahnya perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerd disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat,
2. Kecakapan,
3. Objek/ Perihal tertentu,

²⁶ Boedi Hasono, *Op.Cit.* Hlm 211-212.

²⁷ Lihat Pasal 1313 KUHPerd.

4. Kausa yang halal.²⁸

Syarat nomor 1 dan 2 disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat nomor 3 dan 4 disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subjektifnya tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.

Jadi perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat objektifnya yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.²⁹

d. Tinjauan Tentang Wanprestasi Dan Tanggung Gugat

Wanprestasi adalah apabila salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, tidak melakukan apa yang diperjanjikan. Wanprestasi dilakukan oleh salah satu pihak dan berupa empat macam, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan isi perjanjian,
- b. Melaksanakan isi perjanjian, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. Terlambat melaksanakan isi perjanjian,

²⁸ Lihat Pasal 1320 KUHPerd.

²⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-VIII, PT Intermasa.

- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.³⁰

Di dalam perbuatan melawan hukum, mengenai tanggung gugat dapat dilihat dalam Pasal 1367 KUHPerd yang berbunyi; “Setiap orang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau yang disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah penguasaannya.”³¹

Dengan mengutip pendapat Vollmar, M.A Moegni Djojodirjo menyatakan dari ketentuan Pasal 1367 KUHPerd dapat diketahui adanya 2 (dua) jenis pertanggung gugat, yaitu:

- a. Pertanggung gugat untuk perbuatan orang lain,
- b. Pertanggung gugat yang disebabkan karena barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.³²

E. Metode Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat Empiris-Yuridis.

Objek penelitian empiris merupakan sesuatu yang akan diteliti/ dikaji yang dapat berupa perilaku atau dokumen yang memberikan informasi atau data penelitian yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Untuk subjek penelitiannya, empiris menggunakan

³⁰ *Ibid.*

³¹ Suhendro, *Op.Cit.*, Hlm. 141.

³² *Ibid.* Hlm. 142.

penelitian melalui pihak-pihak atau orang-orang yang dipilih oleh peneliti untuk memberikan informasi atau keterangan terhadap masalah yang diteliti. Terdapat dua sumber data dalam metode penelitian empiris ini, yaitu; data primer dan data sekunder. Yuridis sendiri merupakan segala hal yang memiliki arti hukum dan sudah disahkan oleh pemerintah.

Jadi metode penelitian empiris-yuridis secara singkat dimengerti sebagai metode yang digunakan peneliti sebagai penelitian berdasarkan kasus atau informasi yang dipakai sebagai sumber masalahnya lalu di jajarkan dengan hukum yang sudah berlaku di Indonesia.

F. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah mengenai tanggung gugat developer dalam jual beli kondominium (*condotel*) *Best Western*.

G. Subjek Penelitian

1. PT. G.A.J sebagai developer, diketuai oleh Tn. W.T penyedia kondominium (*condotel*) *Best Western* yang membuat surat nota perjanjian jual-beli terhadap satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* di Jl. Janti, Sleman, Yogyakarta.

2. Ny. Y. pembeli yang membeli satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* dari PT. G.A.J

H. Sumber Data

Disini penulis menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Penjelasan untuk data primer; yakni data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara atau angket (*field research*). Data primer yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari data makalah hasil penelitian tentang kasus gagal terima satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* di Jl. Janti, Sleman, Yogyakarta dan permintaan data perjanjian perikatan jua-beli yang diperoleh dari salah satu kantor *law firm* swasta di Yogyakarta sebagai salah satu penasihat hukum dari pihak pelapor.

Sedangkan data sekunder ialah; data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui perpustakaan (*library research*) dan dokumen. Disini data sekunder yang dipakai penulis merupakan literatur-literatur yang terdiri dari buku-buku, undang-undang, dan referensi-referensi yang terkait.

I. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi pustaka atau dokumen

Studi pustaka atau dokumen yaitu; kegiatan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Dokumen yang berkaitan dengan kasus masalah penulisan skripsi ini di dapat dari makalah penelitian dan surat perjanjian perikatan jual-beli dari salah satu *law firm* swasta di Yogyakarta.

J. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah Yuridis-Normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menganalisis permasalahan dari sudut pandang atau menurut ketentuan perundang-undangan, baik itu mengenai aspek-aspek hukum, asas-asas hukum, ataupun teori-teori hukum yang berlaku. Jawaban dari permasalahan yang di teliti dicari melalui studi pustaka (peraturan perundang-undangan, buku-buku yang terkait) dan data tunggal dari salah satu korban dan juga salah satu kantor *Law Firm* swasta di Yogyakarta.

K. Analisis Bahan Hukum

Setelah semua data terkumpul dari hasil penelitian, kemudian disusun secara Deskriptif-Kualitatif. Pengertiannya; metode penelitian kualitatif adalah metode untuk menyelidiki objek yang tidak dapat diukur dengan angka-angka ataupun ukuran lain yang bersifat eksak. Penelitian kualitatif juga bisa diartikan sebagai riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Jadi bahan-bahan hukum yang diperoleh lalu dikumpulkan dan dianalisis secara sistematis dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sesuai tidaknya fakta-fakta yang ada di lapangan dengan peraturan hukum yang berlaku sehingga dapat diambil kesimpulan.

L. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan hal-hal yang umum dari sebuah karya ilmiah yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan umum, dalam bab ini diuraikan pengertian umum tentang satuan rumah susun/ kondominium (*condotel*), penjelasan tentang hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha, tentang perjanjian jual-beli, tentang wanprestasi, perbuatan melawan hukum, prespektif dalam islam, dan lain halnya.

BAB III : Hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang tanggung gugat developer dalam jual-beli kondominium (*condotel*) *Best Western* di Yogyakarta.

BAB IV : Penutup, yang merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi ini yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SATUAN UNIT RUMAH SUSUN, JUAL BELI, WANPRESTASI, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, DAN PRESPEKTIF DALAM ISLAM

A. Tinjauan Satuan Unit Rumah Susun Pada Umumnya

Indonesia tidak mau tertinggal dalam pembaharuan tempat tinggal, berkaca kepada negara-negara tetangga maupun negara maju sekalipun, semacam apartemen, kondominium (*condotel*) dll. Saat ini banyak sekali tempat tinggal praktis tersebut menjalar di hampir seluruh kota-kota di Indonesia.

Di dalam bahasa Indonesia sendiri lebih dikenal dengan Rumah Susun (RS), dan semua peraturan tentang apartemen, kondominium (*condotel*), *flat* dll akan tetap dibahas kedalam bahasa hukum rumah susun (RS), sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

1. Pengertian Kondominium

Pengertian kondominium atau kondo itu sendiri adalah bentuk hak guna perumahan di mana bagian tertentu *real estate* (umumnya kamar apartemen) dimiliki secara pribadi, sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pemanas, *elevator*, eksterior dll berada di bawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan seluruh bagian. Sebutan ini sering digunakan untuk merujuk pada unit itu sendiri menggantikan kata “apartemen”. Seiring dengan perkembangan zaman, telah banyak sekarang yang menyediakan apartemen/ kondominium (*condotel*) yang dijual ke konsumen (jual apartemen atau jual kondominium).³³

Condominium adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian provinsi Kanada. Di Australia dan provinsi British Columbia di Kanada disebut *strata title*. Di

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, Hlm. 138.

Quebec sebutan *syndicate of co-ownership* digunakan. Di Inggris dan Wales sama dengan *commonhold*.³⁴

Dalam sejarahnya sistem kondominium atau rumah susun sudah dikenal sejak ribuan tahun sebelum masehi (SM). Bangsa Dravida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya sudah menerapkan sistem rumah susun. Jauh sebelum masuknya bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka di Persia dan datang ke Hindustan sekitar tahun 1500 sebelum masehi (SM) ke daerah Dekhan itu. Begitu pula dari keadaan pembangunan dijumpai juga di Romawi Timur mulai zaman kejayaan Bizantium sampai dengan jatuhnya kota Istanbul ke tangan bangsa Turki pada tahun 1453. Kemudian sejarah membuktikan bahwa hukum rumah susun kian berkembang seiring dengan kian majunya pembangunan gedung-gedung bertingkat di lima benua di dunia ini, terutama Eropa dan Amerika.³⁵

Menurut ahli S.J Fockema Andreare, menjelaskan pengertian *condominium*, yang berasal dari bahasa latin (abad pertengahan) artinya: *gemeenschappelijke eigendom; mede eigendom* (pemilikan bersama). *Condominium* dapat diartikan juga sebagai *het voorwerp van zodanige eigendom* (benda yang dimiliki bersama).³⁶

Ahli lain tentang *condominium* yaitu Mok Yew Fun, dalam makalahnya menyatakan; *Basicaly, condominium refers to a form of ownership in which more than one owner is involve in the ownership of specified property. Prior to the popular use of the word, condominium ownership in the pass has been known to be called "co-proprietors" ownership, co-ownership or*

³⁴ *Loc.Cit.*

³⁵ Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, Hlm. 6.

³⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, Hlm. 139.

joint ownership depending on country of origin. The current use of the world “condominium” which is Latin in origin, derives chiefly from its adoption in the Italian code in the 1930s. Essentially, “condominium” means to have control over a certain property jointly with “con” which is one or more other persons.

Dan di makalah lainnya Mok Yew Fun berpendapat; *The respective laws of these countries (Brazil and Chile) seldom use terms “Condominium” but adopt such names “horizontal property” platform property” and until recently, a more accepted legal term “strata title” which is specifically refers to the horizontal subdivision of the stratum.*³⁷ Jadi di beberapa negara istilah *condominium* tidak digunakan sebagai pengertian pemilikan bagian-bagian bangunan bertingkat.

Pendapat yang lainnya juga datang dari ahli kondominium di Indonesia, Soedarsono, beliau menyatakan konsep dasar yang melandasi sistem kondominium berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum, suatu benda/ bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu benda/ bangunan pada pokoknya dikenal 2 (dua) bentuk pemilikan bersama, yaitu; pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) dan pemilikan bersama yang bebas (*vrij mede eigendom*). Dalam pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) maka dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara pemilik benda bersama. Pada pemilikan bersama yang bebas (*vrij mede eigendom*), maka antara pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik suatu benda. Disini ada kehendak untuk bersama-sama mejadi pemilik atas suatu benda,

³⁷ *Loc.Cit.*

untuk digunakan bersama. Bentuk pemilikan bersama yang bebas inilah yang menurut hukum Romawi disebut kondominium, yang penerapannya diatur dengan undang-undang.³⁸

Dalam perkembangannya dalam hukum kondominium, yaitu berarti pemilikan bersama itu bukanlah berupa suatu perkongsian atau persekutuan yang berarti bahwa seluruh bagian atau keseluruhan dari objek hukum yang bersangkutan ialah milik bersama semua pihak yang memilikinya bersama-sama, melainkan dalam hukum kondominium, objek hukum yang bersangkutan itu terbagi-bagi atas beberapa bagian. Tiap-tiap bagian tersebut masing-masing dimiliki oleh suatu pihak tertentu yang hak miliknya tentu saja sama sekali terpisah dari hak milik pihak lainnya atas bagian yang lainnya pula dari objek hukum yang bersangkutan tersebut.³⁹ Seperti apartemen, bagian-bagian yang merupakan kesatuan dan dapat digunakan atau dihuni secara terpisah.⁴⁰

Hukum kondominium bila dipandang menurut isinya termasuk salah satu bagian dari hukum perdata, hal ini dapat kita buktikan dari kenyataan bahwa isi dari hukum kondominium itu sendiri merupakan objek pengaturan dari bidang-bidang hukum perdata yakni masing-masing hukum pribadi, hukum benda, hukum perjanjian, hukum penyelewengan perdata, dan hukum waris.⁴¹ Jadi inti sistem kondominium adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah

³⁸ Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, Hlm. 7.

³⁹ A. Ridwan Halim, *Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm. 16.

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Loc.Cit.*

⁴¹ A. Ridwan Halim, *Op.Cit.*, Hlm. 18.

dengan bangunan fisik di atasnya, karena itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tentang tanah.⁴²

Namun dengan beberapa pengertian *condominium* di atas sebagai bagian-bagian dari bangunan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah serta dapat dimiliki secara individual tersebut menimbulkan berbagai masalah dari segi hukum. Khusus di negara-negara yang sistem hukumnya memakai asas perlekatan (*azas accessie*) apakah dimungkinkan pemilikan apartemen secara individual. Jika dimungkinkan masalah yang timbul berikutnya adalah:

- a. Bagaimanakah hubungan hukumnya dengan bagian-bagian bangunan dan tanahnya yang karena fungsinya harus digunakan bersama? Dalam kepustakaan *Anglo Saxon* bagian-bagian bangunan dan tanah yang digunakan bersama disebut *common elements*.
- b. Apa yang merupakan alat bukti pemilikan apartemen itu, yang juga mempunyai kekuatan berlaku terhadap pihak ketiga?
- c. Apakah mungkin hak pemilikan atas apartemen itu dipindah tangankan atau dijadikan jaminan utang?
- d. Bagaimana batas kewenangan para pemilik apartemen dalam menggunakan apartemennya, serta kewajiban dan resiko yang timbul dari pemilikan apartemen serta penggunaa *common elements* tersebut.⁴³

⁴² Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, Hlm. 7.

⁴³ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, Hlm. 140-141.

2. Sistem Dasar Kondominium

Bahwa konsep dasar hukum kondominium adalah hukum rumah susun, dan merupakan hukum yang paling maju di negara-negara yang penduduknya secara pukol rata terbilang padat, seperti halnya di negara kita di Indonesia. Karena itu maka bagi kita di Indonesia, rumah susun sudah jelas kian hari akan menjadi suatu pola pengatasan keperluan akan perumahan penduduk dalam jumlah yang besar di atas tanah yang luasnya terbatas, terutama di kota-kota besar yang dapat dikatakan menjadi pusat pemukiman penduduk. Berdasarkan keadaan ini dapatlah disimpulkan bahwa pengaturan tentang rumah susun ini dalam suatu peraturan perundang-undangan tersendiri secara khusus memang sangat diperlukan.⁴⁴

Dapat dilihat dari definisi dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang menjelaskan bahwa dimaksud dengan rumah susun (RS) merupakan suatu pengertian hukum bagi suatu bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk kebutuhan hunian atau bukan hunian secara sendiri maupun terpadu.⁴⁵ Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, sisi-sisinya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya tentunya berupa lantai dan atap bangunan yang bersangkutan. Sedangkan batas sisi-sisinya tidak harus merupakan dinding atau tembok tertutup.⁴⁶

Di samping itu, dalam sistem rumah susun dikenal pula apa yang dinamakan:

⁴⁴ A. Ridwan Halim, *Op.Cit.*, Hlm. 64.

⁴⁵ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun (Suatu Bekal Pengantar Pemahaman)*, Bayu Media, Jawa Timur, Hlm. 14.

⁴⁶ *Ibid.*, Hlm. 15.

- a. Bagian bersama, yaitu bagian rusun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan sarusun itu.

Bagian bersama ini merupakan suatu struktur bangunan rusun yang terdiri dari atas:

- a) Pondasi,
- b) Sloof,
- c) Dinding struktur utama,
- d) Pintu masuk dan tangga darurat,
- e) Jalan masuk dan keluar rusun,
- f) Koridor,
- g) Selasar.

Tentunya bagian ini tidak dapat dimiliki haknya dan dimonopoli pemilik sarusun, melainkan hak bersama.⁴⁷

- a. Benda bersama, yakni benda yang bukan bagian rusun untuk pemakaian bersama dan dimiliki secara bersama secara tak terpisah. Bagian ini melengkapi rusun agar berfungsi secara optimal yang terdiri dari atas:

- a) Jaringan air bersih,
- b) Jaringan listrik,

⁴⁷ *Loc.Cit.*

- c) Jaringan gas (bagi hunian),
 - d) Saluran pembuangan air limbah,
 - e) *Lift* dan atau eskalator,
 - f) Taman,
 - g) Pelataran parkir.
- a. Tanah bersama, yakni tanah yang digunakan atas hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rusun.
- b. Pertelaan, yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing sarusun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rusun karena titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Nantinya dari pertelaan ini akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara hukum terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.⁴⁸
- c. Nilai Perbandingan Proposional (NPP) yakni angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun.⁴⁹ Dalam hal NNP juga menentukan besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai bersama pengelolaan dan

⁴⁸ *Ibid.*, Hlm. 16.

⁴⁹ *Ibid.*, Hlm. 17.

pengoperasian semua benda yang menjadi milik bersama. Biaya tersebut merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun (Boedi Harsono, (A), 1995:4).

Di samping 5 hal tersebut, hal-hal yang terkait dengan sistem rumah susun dan perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

- d. Akta Pemisahan Rumah, merupakan suatu bentuk akta yang di dalamnya memuat pertelaan yang jelas memisahkan rumah susun kedalam satuan-satuan rumah yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Tata cara pengisian dan bentuknya ditentukan oleh Peraturan Ka BPN No. 2 Tahun 1989. Akta ini harus disahkan oleh Pemda Tingkat II setempat, (tempat masing-masing wilayah pembangunan rumah susun) kecuali DKI disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Isi akta yang telah disahkan mengikat semua pihak dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dan menjadi dasar utama timbulnya hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS).⁵⁰
- e. Izin layak huni, merupakan syarat sebelum diterbitkannya sertifikat atau dialihkan haknya kepada *user*. Izin ini dikeluarkan berdasarkan suatu penilaian bahwa bangunan gedung bertingkat telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertian dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Itu semua merupakan upaya untuk melindungi keselamatan para penghuninya. Demikian pula halnya untuk rumah susun non-hunian syaratnya juga sama.

⁵⁰ *Ibid.*, Hlm. 18.

- f. Perhimpunan penghuni, untuk memanfaatkan rumah susun bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, maka sesuai dengan undang-undang para penghuni harus menghimpun diri. Perhimpunan ini dinilai sangat penting karena akan banyak berperan di dalam mengurus kepentingan bersama. Lembaga yang dimaksud oleh undang-undang itu harus berbentuk suatu badan hukum (*recht person*).⁵¹

Di dalam hukum tanah Indonesia terdapat dua asas dan implikasinya tentang rumah susun, yaitu:

- a. Asas *Accessi* (asas pelekatan) atau *Accessie Scheiding Beginsel*,
- b. Asas Pemisahan Horisontal atau *Horizontale Beginsel*.

Keduanya mempunyai karakteristik dan konsekuensi yang berbeda. Dalam asas pelekatan (*accessi*), bangunan menjadi bagian dari tanahnya, oleh karena itu dengan sendirinya bangunan itu tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanahnya (hukum tanah). Atas asas itu pula, maka hak pemilikan atas tanah hak barat itu meliputi juga pemilikan dari bangunan yang ada di atasnya (Pasal 571 ayat (1) KUHPerd).⁵²

Sedangkan dalam asas pemisahan horizontal (*horizontael scheidung*) adalah asas yang membagi, membatasi dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal. Di dalam hukum adat Indonesia, asas pemisahan horizontal terjawantah dalam bentuk *magersari* yaitu hak menumpang dari seseorang

⁵¹ *Ibid.*, Hlm. 19.

⁵² Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, Hlm. 8.

yang mendirikan bangunan tempat tinggal di atas tanah milik orang lain yang diperbolehkan oleh si pemilik selama si pemilik tersebut belum merasa perlu untuk menggunakan tanahnya itu sendiri, serta sistem tumpang sari tanaman bagi hasil (sistem usaha bagi hasil).⁵³

Adanya konsep rumah susun sebagai fenomena baru yang dibutuhkan masyarakat moderen, justru sudah sesuai dengan asas hukum tanah yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Akan tetapi tetap mempertahankan asas yang lama maka akan menimbulkan kesulitan dalam aplikasinya.⁵⁴ Ditilik dari sistem pemilikan atas suatu gedung bertingkat dapat dibagi menjadi dua sebagai berikut:

- Pemilikan tunggal (*single ownership*),
- Pemilikan bersama (*multi ownership*).

Pemilikan tunggal yang dimaksud adalah dilihat dari pemilikan tanah tempat gedung bertingkat itu berdiri, sehingga pemegang sertifikat adalah juga pemilik gedung. Sedangkan sistem pemilikan bersama ternyata terbagi menjadi dua dengan melihat ada atau tidaknya ikatan hukum yang lebih dulu ada di antara pemilik gedung bertingkat itu.⁵⁵

- a. Pemilikan bersama yang terikat, dasar utamanya adanya ikatan hukum lebih dahulu antara pemilik. Dasar pengaturannya adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975.⁵⁶

⁵³ *Ibid.*, Hlm. 9.

⁵⁴ Imam Kuswahyono, *Op.Cit.*, Hlm. 11.

⁵⁵ *Ibid.*, Hlm. 12.

⁵⁶ Lihat Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975.

- b. Pemilikan bersama yang bebas yakni antara pemilik tidak ada hubungan hukum terlebih dahulu selain hak bersama menjadi pemilik untuk dipergunakan bersama. Dasar pengaturannya adalah Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.⁵⁷

Pengertian bagian bersama juga disebutkan dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu bagian rumah susun yang memiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Pengertian benda bersama disebutkan dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.⁵⁸

Sedangkan pengertian tanah bersama disebutkan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu sebidang tanah 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. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan empat jenis rumah susun, yaitu:

- a. Rumah susun umum;

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011),

⁵⁷ Lihat Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.

⁵⁸ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, Hlm. 409.

b. Rumah susun khusus;

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 ayat (8) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011),

c. Rumah susun negara;

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/ atau pegawai negeri (Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011),

d. Rumah susun komersial;

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan (Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).⁵⁹

Jadi disini terlihat bahwa kondominium/ (*condotel*) masuk kedalam golongan rumah susun komersial yang tertulis dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, karena bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari si pengelola swasta yang membangunnya kepada para calon pembeli.

Di dalam Pasal 2 No. 16 Tahun 1985 Undang-Undang Rumah Susun menyatakan asas pembangunan atau konsep dasar rumah susun sebagai berikut:

a. Asas kesejahteraan umum

⁵⁹ *Loc.Cit.*

Asas ini digunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 melalui pemenuhan kebutuhan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya,

b. Asas keadilan dan pemerataan

Asas ini memberi landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak,

c. Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan

Asas ini mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan sosial.⁶⁰

Sedangkan Pasal 3 No. 16 Tahun 1985 Undang-Undang Rumah Susun memiliki tujuan pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UURS mengartikan,

⁶⁰ Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, Hlm. 15.

perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya,

- b. Untuk memenuhi dayaguna dan hasilguna di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang. Peningkatan dayaguna dan hasilguna tanah di daerah perkotaan harus sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah demi keserasian dan keseimbangannya,
- c. Untuk memenuhi kebutuhan bagi kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan pemenuhan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.⁶¹

Rumah susun apabila ditinjau dari sudut penggunaannya dapat dibagi mejadi tiga golongan sebagai berikut:

- a. Rumah susun hunian yakni rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal,
- b. Rumah susun bukan hunian yakni rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau kegiatan sosial,
- c. Rumah susun campuran yakni rumah susun yang sebagian berfungsi tempat tinggal dan sebagian berfungsi sebagai tempat usaha.⁶²

3. Hukum Dasar Kondominium

⁶¹ *Ibid.*, Hlm. 16.

⁶² Imam Kuswahyono, *Op.Cit.*, Hlm. 13-14.

Sudah diketahui bahwa kondominium/ *condotel* di Indonesia termasuk kedalam sistem Undang-Undang Rumah Susun (UURS) Nomor 16 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Semua penjelasan tentang rumah susun dari ketentuan umum hingga ketentuan lainnya sudah di jelaskan dalam UU tersebut, jadi mengenai hal yang perlu dijelaskan tentang kondominium/ *condotel* juga sudah dijelaskan dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS), yang membedakan diantaranya hanya sebutan nama dan fasilitas yang dipakai antara rumah susun, kondominium (*condotel*) dan apartemen.

Diawali kutipan dari salah satu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yaitu Pandam Nurwulan, dalam jurnal hukum tentang “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/ Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT”, beliau menyatakan bahwa berdasar Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan. Satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah, dan untuk mencapai tertib administrasi pertanahan serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas satuan rumah susun, maka sebagai tanda bukti kepemilikan, pemerintah memberikan alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat HMSRS (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.⁶³

Pendapat lain Djuhaendah Hasan menyatakan bahwa, jika disimak lebih jauh tentang sistem kondominium dalam pembangunan rumah susun, yang mengandung pemilikan bersama

⁶³ <http://journal.uii.ac.id/index.php/IUSTUM/article/view/4628/4089> Diakses pada tanggal 27 Oktober 2017, 23:28 WIB.

atas sarana bangunan yang juga meliputi pemilikan bersama atas tanahnya, dengan jelas sistem ini menganut asas perlekatan vertikal. Dalam UURS terlihat masih ada pengaruh asas perlekatan vertikal dari ketentuan 571 KUHPerd yang selalu melekatkan rumah kepada tanahnya. Di dalam sistem kondominium ada pemilikan bersama atas tanah dan sarana lainnya, sehingga setiap SRS itu mempunyai hak pemilikan bersama atas tanahnya yang juga dicantumkan dalam sertipikat pemilikan SRS itu. Dengan demikian, sistem kondominium yang menggunakan UURS tidak sesuai dengan jiwa UUPA sendiri yang menganut asas pemisahan horisontal.⁶⁴

Dalam kepemilikan HMSRS (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) ada yang namanya rangkaian kegiatan mekanisme/ urutan sertipikasi HMSRS menurut PP No. 4 Tahun 1988, terdiri dari 14 kegiatan yang meliputi:

- a. Pencadangan tanah,
- b. Pembebasan tanah,
- c. Permohonan hak dan sertipikasi (misalnya Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan),
- d. Perencanaan (Pasal 8, 9 dan 10),
- e. Izin membangun (Pasal 30),
- f. Pengesahan pertelaan (Pasal 31),
- g. Kegiatan membangun,
- h. Izin layak huni (Pasal 35),

⁶⁴ Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, Hlm. 9.

- i. Pemisahan akta (disahkan Pemda) (Pasal 39),
- j. Pendaftaran ke kantor pertanahan (Pasal 39 ayat (4)),
- k. Sertifikasi HMRS a/n pengembang (*Developer*),
- l. Jual beli PPAT (Pasal 42),
- m. Pendaftaran ke kantor pertanahan (Pasal 42 PPRS dan Pasal 10 UURS),
- n. Sertifikasi HMSRS a/n pembeli.⁶⁵

Agar fungsi sistem kondominium terpenuhi, penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian, benda dan tanah bersama dengan akta pemisahan. Akta pemisahan ini disahkan Pemerintah Daerah dan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, serta warkah-warkah lainnya. Pengaturan tersebut sesuai dengan Pasal 7 ayat (3) UURS 1985 dan Pasal 39 No. 4 Tahun 1988.⁶⁶ Kemudian oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah rumah susunya, yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan.

Setiap pembeli wajib menanggung biaya dan pajak dalam jual-beli satuan rumah susun. Perincian hal tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Honoraria PPAT 1% dari harga jual Pasal 6 PMA Np. 10/16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 40 PP No. 37 Tahun 1998,

⁶⁵ *Ibid.*, Hlm. 43.

⁶⁶ *Ibid.*, Hlm. 46.

2. Biaya pendaftaran pemindahan hak sebesar Rp. 25.000,00.,
3. PPN 10% dari harga jual,
4. PPBM (Pajak Penjualan Barang Mewah) 10% dari harga jual Pasal 22 ayat (1) huruf f PP No. 50 Tahun 1994,
5. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Undang-Undang No. 12 Tahun 1985,
6. Membayar tarif pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002,
7. Membayar Bea Perolehan Tanah dan Bangunan Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 sebesar 5% dari NJOP.⁶⁷

Perlu disimak juga, sebelum berlakunya Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011, yang menggantikan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 dan tidak berlaku baginya kecuali hal pertimbangan.

Hukum kondominium yang ketentuannya telah ada yakni perihal rumah susun No. 16 Tahun 1985, penindakan dengan penjatuhan sanksi pidana yang dapat dilakukan oleh penguasa/pemerintah secara yuridis-formal ialah:

- a. Penjatuhan pidana penjara selama-lamanya 10 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 bagi pelanggar ketentuan Pasal 6, Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985,

⁶⁷ Imam Kuswahyono, *Op.Cit.*, Hlm. 53-54.

- b. Lalu penjatuhan pidana kurungan selama-lamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 bagi orang yang karena kelalaiannya telah menyebabkan pelanggaran terhadap Pasal 6, 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985,
- c. Dan penjatuhan pidana kurungan selama-lamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 bagi pelanggar ketentuan Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan UU No. 16 Tahun 1985.⁶⁸

Selain itu yang harus dilihat seksama adalah dalam hal pemilikan apartemen/kondominium (*condotel*) secara individual, pada mulanya mengeluarkan seperangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur segi-segi pendaftaran tanahnya yaitu:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang pendaftaran hak atas tanah bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya,
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah mengenai hak atas tanah yang dipunyai bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya,
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 tentang tata cara permohonan dan pemberian izin penerbitan sertifikat hak atas tanah kepunyaan

⁶⁸ A. Ridwan Halim, *Op.Cit.*, Hlm. 155-156.

bersama yang disertai dengan pemilikan secara terpisah bagian-bagian pada bangunan bertingkat.⁶⁹

Peraturan-peraturan Menteri Dalam Negeri (MENDAGRI) tersebut berpangkal pada tafsiran bahwa dalam hukum kita dimungkinkan pemilikan apartemen-apartemen secara individual. Hukum kita tidak menganut asas *accessie*, melainkan apa yang disebut asas pemisahan horizontal, dimana setiap benda yang menurut ujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang berdiri sendiri, dapat dijadikan objek pemilikan secara individual.⁷⁰

Untuk dapat memperoleh alat bukti pemilikan bagian-bagian bangunan gedung bertingkat, pemohon harus mengajukan permohonan kepada Kepala Direktorat Agraria menurut tata cara yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 10 Tahun 1983 dengan melampirkan:

- a. Salinan gambar denah bagian-bagian bangunan,
- b. Salinan gambar denah setiap lantai bangunan,
- c. Surat keterangan pendaftaran tanah terakhir hak atas tanah di mana bangunan itu berdiri,
- d. Foto kopi atau salinan dari izin mendirikan bangunan,

⁶⁹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, Hlm. 165.

⁷⁰ *Loc.Cit.*

- e. Pernyataan tertulis mengenai besarnya bagian setiap pemegang hak atas tanah kepunyaan bersama.⁷¹

Syarat-syarat yang harus dipenuhi selain mengajukan permohonan adalah sebagai berikut:

- a. Bangunan bertingkat tersebut adalah milik pemegang hak atas tanah,
- b. Bangunan bertingkat itu telah selesai dibangun,
- c. Bagian-bagian bangunan yang dapat dipunyai secara terpisah harus merupakan satuan-satuan dari bangunan bertingkat tersebut,
- d. Harus terdapat bagian tanah dan bangunan yang diperuntukan bagi penggunaan bersama,
- e. Besarnya bagian dari setiap pemegang hak atas tanah kepunyaan bersama dan bagian bangunan yang merupakan kepunyaan bersama harus ditetapkan secara pasti dan disebutkan dalam surat permohonan.⁷²

Sebelum diundangkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, rumah susun disusun dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, yang dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dengan diundangkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, maka Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985

⁷¹ *Ibid.*, Hlm. 168.

⁷² *Loc.Cit.*

dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.⁷³

Dan berdasarkan ketentuan Pasal 118 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, dinyatakan bahwa pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku,
- b. Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.⁷⁴

Latar belakang diundangkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 disebutkan dalam konsideran di bawah perkataan “menimbang”, yaitu:

- a. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif,

⁷³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hlm. 403.

⁷⁴ *Loc.Cit.*

- b. Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia,
- c. Bahwa setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan,
- d. Bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah,
- e. Bahwa Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (RS) sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti.⁷⁵

4. Hak-Hak Dalam Hukum Kondominium

Status hak penguasaan atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun/ kondominium (*condotel*) oleh pelaku pembangunan rumah susun, yaitu:

- a. Hak Milik

Pengertian Hak Milik (HM) disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria),

⁷⁵ *Ibid.*, Hlm. 404.

yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Salah satu sifat hak milik adalah turun-menurun, artinya hak milik atas tanah berlaku selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik atas tanah diteruskan oleh ahli warisnya selama ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Masa penguasaan tanah atas tanah hak milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, tidak seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan.

Yang dapat memiliki tanah (subjek hak milik atas tanah) yaitu hanya warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial. Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk pemberian hak atas tanah negara, atau penegasan konversi (pengakuan hak) atas tanah yang berasal dari bekas tanah adat.⁷⁶

b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria), yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam ayat (2) ditetapkan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-

⁷⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hlm. 424.

bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.⁷⁷

Yang dapat mempunyai (subjek) hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah, berdasarkan asal tanahnya ada tiga macam hak guna bangunan, yaitu hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, dan hak guna bangunan atas tanah hak milik.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa hanya hak guna bangunan atas tanah negara dan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan yang dapat didirikan bangunan rumah susun. Hak guna bangunan atas tanah negara terjadi dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak guna bangunan. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan terjadi dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.⁷⁸

c. Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Pengertian Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria),

⁷⁷ *Loc.Cit.*

⁷⁸ *Ibid.*, Hlm. 425.

yaitu hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.⁷⁹

Yang dapat mempunyai (subjek) hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/ Kota, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang hak pengelolaan.⁸⁰

d. Barang milik negara/ daerah berupa tanah

Status tanah barang milik negara/ daerah adalah hak pakai atau hak pengelolaan. Pengertian hak pakai disebutkan dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

⁷⁹ *Loc.Cit.*

⁸⁰ *Loc.Cit.*

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria), yaitu hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.⁸¹

e. Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang diserahkan oleh pemiliknya untuk selamanya guna kepentingan keagamaan (peribadatan), sosial, atau pendidikan, yang dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Pemilik tanah sebagai pemberi wakaf disebutkan *wakif*, sedangkan penerima wakaf disebut *nadzir*. Tanah yang diwakafkan wajib didaftarkan oleh *nadzir* ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk diterbitkan sertipikat wakaf.⁸²

f. Hak Pertelaan

Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 mewajibkan penyelenggara pembangunan rumah susun untuk mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah dan perseorangan, meliputi juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁸¹ *Ibid.*, Hlm. 427.

⁸² *Loc.Cit.*

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989. Akta pemisahan merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batas kepemilikan satuan rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proposional. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan kepada pemerintah kabupaten/ kota setempat, atau kepada pemerintah DKI Jakarta apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah DKI Jakarta.⁸³

Dan dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 mengenai SHMSRS tentang pertelaan menyebutkan:

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama menurut ketentuan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA,
- b. Gambar denah tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki,
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan.⁸⁴

Pertelaan sangatlah penting dalam sistem rumah susun, apartemen, kondominium (*condotel*) karena disini titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun,

⁸³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hlm. 90.

⁸⁴ *Ibid.*, Hlm. 94-95.

apartemen, kondominium (*condotel*). Dari pertelaan tersebut akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum dengan rumah susun lainnya dan hak atas tanah bersamanya melalui proses pembuatan akte pemisahan. Proses pertelaan ini dapat dimulai apabila gambar perencanaan sudah secara terperinci dibuat dan diterima oleh instansi yang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pembuatan pertelaan kondominium harus memenuhi syarat administratif berupa gambaran dan uraian pertelaan yang jelas dan benar serta batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal tentang pemisahan kondominium atas satuan-satuan kondominium yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pertelaan memiliki peranan yang penting dalam hal rumah susun, apartemen, kondominium (*condotel*), dari sini awal dapat dimulainya proses penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari pertelaan, akan muncul satuan-satuan kondominium yang terpisah secara hukum melalui pembuatan akta pemisahan.⁸⁵

B. Tinjauan Jual Beli Pada Umumnya

Jual beli dalam hukum perjanjian Indonesia diadopsi dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda. Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum Romawi. Dalam hukum Romawi istilah jual beli adalah *emptio vendito*. *Emptio* bermakna membeli, kemudian *vendito* bermakna sebagai menjual. Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda,

⁸⁵ Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli (satuan rumah susun/ strata title/ apartemen)*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, Hlm. 13.

pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli.⁸⁶

Batasan pengertian perjanjian jual-beli terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerd yang berbunyi; “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”⁸⁷

1. Pengertian Jual-Beli

Pengertian jual-beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang/ benda dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerd.⁸⁸

Berdasarkan hukum Indonesia terdapat dalam Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang diterjemahkan dengan istilah KUHPerd, jual-beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama (*koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij de eene zich verbind om eene zaak te leveren e andere om daar voor den bedongen prijs te betalen*).⁸⁹

⁸⁶ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII, Yogyakarta, Hlm. 1.

⁸⁷ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, Hlm. 30.

⁸⁸ Hartono Soerjopraktiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Hlm. 1.

⁸⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Hlm. 2.

Menurut Hartono Soerjopraktiknjo, perjanjian jual-beli secara historis dan logis merupakan *species* dari *genus* perjanjian tukar menukar di mana salah satu prestasinya terdiri dari atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam KUHPerd istilah “harga” memiliki makna netral, tetapi dari substansi Pasal 1457 KUHPerd, istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada jumlah alat pembayaran yang sah.⁹⁰

Dari definisi jual-beli menurut beberapa bahasa hukum hingga para ahli hukum, dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual-beli adalah sebagai berikut:

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli,
- b. Ada barang yang ditransaksikan,
- c. Ada harga,
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.⁹¹

Apabila definisi tentang perjanjian jual-beli dari Pasal 1457 KUHPerd diperhatikan maka tampaklah bahwa perjanjian menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pada pihak yang satu kewajiban itu berupa kewajiban untuk menyerahkan barang dan pada yang lainnya untuk membayar harganya. Jadi barangnya dan uangnya mungkin belum diserahkan pada waktu itu. Yang ada baru kewajiban-kewajiban. Belum terjadi penyerahan (*levering*).⁹²

Untuk terjadinya jual-beli menurut sistem KUHPerd tidak diperlukan lain kecuali persesuaian kehendak antara para pihak yang mengenai barang (*zaak*) dan harga. Dengan kata

⁹⁰ *Ibid.*, Hlm. 3.

⁹¹ *Ibid.*, Hlm. 7.

⁹² Hartono Soerjopraktiknjo, *Op.Cit.*, Hlm. 2.

lain; perjanjian jual-beli dan perjanjian pada umumnya menurut sistem KUHPerd adalah konsensual. Dalam sistem tersebut berlaku asas yang dinamakan konsensualitas. Perkataan ini berasal dari perkataan “*consensus*” yang berarti sepakat. Asas konsensualitas bukannya berarti bahwa untuk suatu perjanjian diperlukan kesepakatan. Hal yang demikian itu adalah semestinya. Perjanjian adalah persesuaian kehendak yang berarti bahwa kedua belah pihak saling menyetujui atau sepakat.⁹³

Arti asas konsensualitas adalah bahwa pada dasarnya perjanjian itu timbul karena kesepakatan dan sudah ada sejak tercapai kata sepakat. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dan karena itu tidak diperlukan suatu formalitas. Barang (*zaak*) dan harga merupakan unsur pokok (*essentialia*) dari perjanjian jual-beli. *Levering* adalah yang terikat syarat bentuk, tapi perjanjiannya selalu konsensual. Untuk menjelaskan hubungan antara perjanjian jual-beli dan *levering* (penyerahan) maka pembuat undang-undang menegaskan, *levering* (penyerahan) terjadi menurut peraturan hukum benda, perjanjian jual-beli saja tidak menyebabkan beralihnya hak milik.⁹⁴

2. Hak Dan Kewajiban Jual Beli

Pasal 1474 KUHPerd menentukan bahwa penjual memiliki kewajiban utama yakni menyerahkan bendanya dan menanggungnya. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan ada dua

⁹³ *Ibid.*, Hlm. 3.

⁹⁴ *Loc.Cit.*

kewajiban penjual, yakni menyerahkan benda (*leveren*) yang dijualnya dan menanggung atau menjamin (*vrijwaring*).⁹⁵

Pasal 7. 1.9.1 NBW menyebutkan kewajiban penjual hak milik barang yang dijual kepada pembeli dan menyerahkan barang yang dijual itu. Kemudian oleh Pasal 7. 1.9.2 NBW disebutkan lebih lanjut bahwa penyerahan ini adalah penyerahan kekuasaan barang yang dijual kepada pembeli.⁹⁶

Secara terperinci, kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:

- a. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual-beli tersebut,
- b. Menyerahkan barang. Penyerahan adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang, yaitu:
 - 1) Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut,
 - 2) Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang,
 - 3) Barang tak bertubuh dengan cara *cessie*,
 - 4) Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengembalian dipikul oleh pembeli, kecuali diperjanjikan kan lain,

⁹⁵ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Hlm. 79.

⁹⁶ *Ibid.*, Hlm. 80.

5) Tempat penyerahan dilakukan di tempat di mana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain. Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total penjual.

- a. Kewajiban menanggung pembeli. Kewajiban menanggung dari si penjual adalah dimaksud agar (1) penguasaan benda secara aman dan tenteram, dan (2) adanya cacat barang-barang tersebut secara tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan,⁹⁷
- b. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang menunjukkan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan pembeli, biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan,
- c. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan,
- d. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala, biaya, kerugian, dan bunga kepada pembeli,
- e. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersembunyi,

⁹⁷ Evi Ariyani, *Op.Cit.*, Hlm. 34.

- f. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si jual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.⁹⁸

Hak seorang penjual adalah menerima pembayaran atas harga barang yang diperjual belikan. Seorang penjual juga memiliki hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian (Pasal 1519 KUHPerd). Kewajiban utama seorang pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan menurut perjanjian (Pasal 1513 KUHPerd). Seorang pembeli wajib membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapat.⁹⁹

Seorang pembeli yang lalai membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian. Dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah, pembatalan perjanjian untuk kepentingan penjualan akan terjadi demi hukum dan tanpa peringatan jika setelah lewat waktu yang ditentukan untuk mengambil barang telah habis.¹⁰⁰

Untuk ongkos penyerahan barang yang ditentukan Pasal 1476 KUHPerd oleh penjual dan ongkos untuk datang mengambil barang ditanggung oleh pembeli. Namun demikian, mengingat ketentuan tersebut bersifat pelengkap, maka para pihak dapat mengatur lain diluar ketentuan tersebut 1476, misalnya mengatur para pihak dapat memperjanjikan atau mensepakati bersama

⁹⁸ *Ibid.*, Hlm. 35.

⁹⁹ *Loc.Cit.*

¹⁰⁰ *Ibid.*, Hlm. 36.

bahwa ongkos penyerahan barang ditanggung oleh pihak pembeli. Adapun mengenai biaya akta jual beli dan lain-lainnya biaya tambahan menurut ketentuan Pasal 1466 KUHPerd, kecuali tidak diperjanjikan sebaliknya ditanggung oleh pembeli.¹⁰¹

Selanjutnya berkaitan dengan tempat penyerahan barang, Pasal 1477 KUHPerd menentukan bahwa jika tidak ditentukan lain di dalam perjanjian, penyerahan harus dilakukan di tempat barang terjual pada waktu penjualan dilakukan. Ketentuan ini juga bersifat pelengkap, sehingga dapat diatur lain oleh para pihak. Dalam kaitannya dengan penyerahan ini harus dibedakan antara penyerahan kepemilikan (*transfer of ownership*) dan penyerahan bendanya itu sendiri (*delivery*). Terpisah dari penyerahan kepemilikan tersebut, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan penguasaan barang yang dijual oleh penjual kepada pembeli.¹⁰²

Selain memiliki kewajiban melakukan penyerahan, penjual juga memiliki kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung cacat tersembunyi (*vrijwaring warranty*). Kewajiban untuk menanggung kenikmatan yang tenteram merupakan konsekuensi atas jaminan oleh penjual kepada pembeli. Dengan jaminan itu, penjual menjamin bahwa barang yang diserahkan tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.¹⁰³

Kewajiban tersebut merupakan realisasi dalam kewajiban untuk memberikan ganti rugi jika sampai terjadi pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga. Kejadian semacam ini dalam bahasa Inggris dikenal dengan nama *eviction*. Dapat juga sewaktu digugat di muka pengadilan

¹⁰¹ Ridwan Khairandy, *Loc. Cit.*

¹⁰² *Ibid.*, Hlm. 81.

¹⁰³ *Loc. Cit.*

oleh para pihak ketiga, pembeli dapat meminta kepada hakim agar penjual diikutsertakan dalam proses yang akan atau sedang berjalan (*voeging*). Seorang pembeli yang diganggu dalam *bezit*-nya (penguasaannya) karena munculnya pihak ketiga yang menyatakan bahwa dia adalah pemilik yang sesungguhnya tersebut, dapat menuntut penjual berdasarkan kewajibannya untuk menjamin penguasaan yang dan damai.¹⁰⁴

Terdapat sejumlah pembatasan sebagaimana ditentukan Pasal 1494 dan Pasal 1495 KUHPerd. Di dalam Pasal 1494 KUHPerd menentukan bahwa meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, tetapi penjual tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan oleh penjual, segala perjanjian yang bertentangan dengan hal ini adalah batal. Sedangkan dalam Pasal 1495 KUHPerd menentukan bahwa penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi penuntutan hak melalui hukum (*uitwinning*) untuk menyerahkan barang yang dijual kepada orang lain, maka penjual wajib mengembalikan uang harga pembelian, kecuali apabila pembeli pada waktu pembelian dilakukan mengetahui adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya, atau jika membeli barang itu dengan pernyataan akan memikul sendiri utangnya.¹⁰⁵

Pasal 1496 KUHPerd menentukan jika dijanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, dalam hanya satu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau kepada orang lain, berhak menuntut kembali dari penjual:

¹⁰⁴ *Ibid.*, Hlm. 82.

¹⁰⁵ *Ibid.*, Hlm. 83.

- a. Pengembalian harga pembelian,
- b. Pengembalian hasil-hasil, jika dia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan,
- c. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang dikeluarkan oleh penggugat asal,
- d. Penggantian biaya, kerugian dan bunga, serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan sekedar itu telah dibayar pembeli.¹⁰⁶

Gangguan tentang cacat tersembunyi terjadi antara pembeli dan penjual dan merupakan bagian dari tuntutan mengenai kesesatan (*dwalingsactie*) atau tuntutan karena cidera janji (*actie uit wanprestatie*) dua jaminan tersebut memiliki persamaan, yaitu keduanya menjadi sebab kewajiban memberikan ganti rugi pembatalan perjanjian dengan ganti rugi¹⁰⁷

Pasal 1504 KUHPerd menyebutkan bahwa penjual wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi barang yang dijual, yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak membelinya selain dengan harga yang kurang.¹⁰⁸

Pasal 1505 KUHPerd menyebutkan bahwa penjual tidak wajib menanggung cacat-cacat yang kelihatan yang dapat diketahui sendiri oleh pembeli. Menurut R. Subekti, ketentuan ini

¹⁰⁶ *Ibid.*, Hlm. 84.

¹⁰⁷ *Loc.Cit.*

¹⁰⁸ *Loc.Cit.*

memang sudah sepantasnya. Kalau cacat tersebut kelihatan, dapat dianggap pembeli menerima adanya cacat tersebut. Jika cacat tersebut kelihatan sudah tentu harga barang juga disesuaikan dengan adanya cacat tersebut.¹⁰⁹ *Actio redhibitoria* adalah suatu tuntutan untuk pengembalian uang yang telah dibayarkan dalam perjanjian jual beli karena ada cacat terhadap barang yang dijual.¹¹⁰ Adapun hak penjual di dalam perjanjian jual beli adalah hak mendapatkan pembayaran dari pihak pembeli.¹¹¹

Sedangkan kewajiban utama pembeli sebagai mana ditentukan Pasal 1513 KUHPerd adalah membayar harga pembelian sebagaimana ditentukan perjanjian. Harga tersebut harus dalam bentuk uang. Jika pembayaran tidak dalam bentuk uang, misalnya dengan benda tertentu, perjanjian tersebut telah berubah bentuknya menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli.¹¹² Pada dasarnya harga barang sebagaimana ditentukan Pasal 1465 ditetapkan oleh kedua belah pihak atau pihak ketiga. Jika pihak ketiga tersebut tidak mau atau membuat perkiraan tersebut, maka tidak terjadi perjanjian jual beli.¹¹³

Pasal 1516 KUHPerd menentukan bahwa jika dalam menguasai barang itu, pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan jaminan tertentu seperti hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka pembeli dapat menanggukkan

¹⁰⁹ *Ibid.*, Hlm. 85.

¹¹⁰ *Loc.Cit.*

¹¹¹ *Ibid.*, Hlm. 86.

¹¹² *Loc.Cit.*

¹¹³ *Loc.Cit.*

pembayaran tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.¹¹⁴

Selanjutnya berdasar Pasal 1517 KUHPerd ditentukan bahwa jika pembeli tidak membayar harga pembelian jual beli itu, penjual dapat menuntut perjanjian jual beli berdasar ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerd.¹¹⁵ Di dalam Pasal 1266 menyatakan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atau permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.¹¹⁶

C. Tinjauan Wanprestasi Pada Umumnya

Prestasi adalah kewajiban debitor untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan (Pasal 1234 KUHPerd) atau dengan kata lain prestasi merupakan pelaksanaan hal-hal yang

¹¹⁴ *Ibid.*, Hlm. 87.

¹¹⁵ *Loc.Cit.*

¹¹⁶ *Ibid.*, Hlm. 90.

tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹¹⁷

Sedangkan wanprestasi merupakan peristiwa hukum, yang mempunyai akibat hukum yang sangat besar dan dalam praktik menimbulkan banyak sekali permasalahan, KUHPerd tidak memberikan batasan mengenai apa itu yang dimaksud dengan wanprestasi. Harus diakui bahwa istilah “wanprestasi” bukan merupakan istilah hukum Indonesia. Dalam terjemahannya menjadi “*cidra janji*” atau “*ingkar janji*”.¹¹⁸

1. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang berarti prestasi buruk/ cidera janji. Dalam bahasa Inggris wanprestasi disebut *breach of contract* yang bermakna tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak.¹¹⁹

Menurut Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan wanprestasi adalah kewajiban tidak memenuhi suatu perutusan yang terdiri dari dua macam sifat yaitu:

- a. Terdiri atas hal bahwa prestasi itu masih dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya,
- b. Terdapat hal-hal yang prestasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat.¹²⁰

¹¹⁷ Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, Hlm. 73.

¹¹⁸ J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerduta, Doktrin, Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 2.

¹¹⁹ Lukman Santoso AZ, *Op.Cit.*, Hlm. 75.

¹²⁰ *Loc.Cit.*

Wanprestasi adalah kondisi tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau karena terpaksa. Untuk tidak melakukan prestasi tersebut, dalam hal ini Prof. R. Subekti menambahkan keadaan terjadinya wanprestasi yaitu dengan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Bentuk konsekuensi atas dilakukannya wanprestasi yaitu:¹²¹

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi, konsekuensi hukumnya pembatalan perjanjian,
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna, konsekuensi hukumnya adalah pembatalan perjanjian dan tuntutan ganti rugi,
- c. Terlambat memenuhi prestasi, konsekuensi hukumnya adalah pemenuhan perjanjian,
- d. Melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian, konsekuensi hukumnya adalah pemenuhan perjanjian dan tuntutan ganti rugi.¹²²

Dengan terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain merasa dirugikan, apalagi jika pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Oleh karena itu, pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat hukumnya yakni:

¹²¹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Hlm. 36.

¹²² *Ibid.*, Hlm. 37.

- a. Debitor diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerd),
- b. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerd). Resiko beralih kepada debitor sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerd),
- c. Debitor yang terbukti melakukan wanprestasi tentu akan dikalahkan dalam perkara,
- d. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerd).¹²³

Kata “janji” dalam istilah “cidera janji” mengindikasikan adanya janji yang tidak dipenuhi dan janji mengindikasikan adanya perjanjian. Padahal perikatan yang tidak dipenuhi oleh debitor adakalanya tidak timbul dari perjanjian, seperti misalnya kalau ahli waris tidak mau melaksanakan *legaat*, yang ditetapkan oleh pewaris dalam wasiatnya. Kewajiban ahli waris dalam peristiwa disini pasti tidak timbul dari suatu perjanjian yang ditutup oleh si ahli waris, tetapi bersumber pada pernyataan sepihak dari pewaris. Ternyata wanprestasi adalah tidak sama dengan “cidera janji” atau “*breach of contract*”. Jadi meskipun pada umumnya wanprestasi merupakan pengikaran suatu kewajiban kontraktual, adakalanya bisa ada kewajiban pokok

¹²³ *Loc.Cit.*

perikatan yang tidak di dasarkan atas perjanjian, yang kalau sesudah disomasi tidak dipenuhi oleh debitor merupakan wanprestasi.¹²⁴

Wanprestasi itu sendiri, sekalipun ada perbedaan dalam cara merumuskannya, pada umumnya (secara garis besar) para sarjana merumuskannya sebagai berikut; “wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitor tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitor punya unsur salah atasnya.”¹²⁵ Konsep wanprestasi dengan konsep penipuan menurut dogmatig hukum merupakan dua konsep yang berbeda, konsep wanprestasi merupakan domain hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerd, sedangkan konsep penipuan merupakan domain hukum pidana sebagaimana dimaksud Pasal 378 KUHP. Oleh karenanya dua konsep tersebut tidak dapat ditukarkan.¹²⁶

Dalam melaksanakan prestasi, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Ada penghalang ketika debitor melaksanakan prestasi dimaksud. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian,
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure, overmacht*) sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.¹²⁷

¹²⁴ J. Satrio, *Loc.Cit.*

¹²⁵ *Ibid.*, Hlm. 3.

¹²⁶ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, Hlm. 20.

¹²⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, Hlm. 278.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi. Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi di mana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam undang-undang.¹²⁸

2. Bentuk Wanprestasi

Pembeda antara wanprestasi dan tindak pidana penipuan melalui batasan suatu perbuatan mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan “penipuan” domain dalam hukum pidana, dan perbuatan mana yang merupakan “wanprestasi” dalam domain hukum perdata. Hukum perdata mengatur kepentingan yang bersifat “privat” sedangkan hukum pidana mengatur kepentingan-kepentingan yang bersifat “publik”.¹²⁹ Untuk menentukan batas pembeda antara wanprestasi dan penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual memerlukan suatu kajian yang mendalam, karena “karakteristik” wanprestasi dan penipuan secara tegas sulit dipisahkan. Namun tidak dapat dicampur adukan, kedua konsep tersebut saling memengaruhi dan saling berkaitan. Konsep wanprestasi merupakan norma hukum perdata dan konsep penipuan merupakan norma hukum pidana. Berkaitan dengan norma yang terdapat dalam satu ketentuan undang-undang merupakan konsep norma terbuka (*open texture*) dan norma yang kabur (*vague norm*).¹³⁰

¹²⁸ *Loc.Cit.*

¹²⁹ Yahman., *Op.Cit.*, Hlm. 251.

¹³⁰ *Ibid.*, Hlm. 254.

Unsur-unsur dari wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. Debitor sekali tidak berprestasi,
- b. Debitor keliru berprestasi,
- c. Debitor terlambat berprestasi.¹³¹

R. Subekti menyebutkan bahwa wanprestasi debitor dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹³²

Pengertian unsur-unsur dari wanprestasi di atas berikut ialah:

- a. Debitor sama sekali tidak berprestasi,

Dalam hal ini debitor sama sekali tidak memberikan prestasinya. Hal itu bisa disebabkan karena debitor memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang kreditor objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.

- b. Debitor keliru berprestasi,

¹³¹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Hlm. 280.

¹³² *Loc.Cit.*

Disini debitor memang dalam pemikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataan yang diterima kreditor lain daripada yang diperjanjikan.¹³³

c. Debitor terlambat berprestasi.

Disini debitor berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau *mora*.¹³⁴

Lebih lanjut lagi KUHPerd mengemukakan unsur-unsur wanprestasi, sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan debitor,
2. Perbuatan harus bersifat melawan hukum,
3. Perbuatan terjadi karena kesalahan,
4. Kesalahan tersebut menimbulkan bagi kerugian.¹³⁵

Dijelaskan unsur-unsur tersebut di atas secara rinci:

a. Perbuatan

Perbuatan adalah konteks wanprestasi mencakup perbuatan positif dan negatif.

Perbuatan positif dan negatif dalam wanprestasi berupa melaksanakan atau tidak

¹³³ *Loc.Cit.*

¹³⁴ *Ibid.*, Hlm. 281.

¹³⁵ Suhendro, *Tumpang tindih pemahaman wanprestasi dan perbuatan melawan hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, Hlm. 96.

melaksanakan prestasi yang berbentuk kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 1234 KUHPerd. Dan membedakan prestasi ke dalam 3 bentuk, yaitu:

a) Memberikan sesuatu,

Wujud prestasi dalam memberikan sesuatu (*te geven, give something*) berupa kewajiban bagi debitor untuk memberikan sesuatu kepada kreditor.¹³⁶

b) Melaksanakan sesuatu,

Menurut tata bahasa memberi adalah menyerahkan hak milik atau memberi kenikmatan atas suatu benda. Sedangkan yang dimaksud dengan berbuat adalah setiap prestasi yang bersifat positif tidak berupa memberi.¹³⁷

c) Tidak berbuat atau melaksanakan sesuatu.

Mengenai perikatan untuk tidak berbuat sesuatu tidak menimbulkan masalah, karena prestasi debitor hanya berupa tidak melakukan sesuatu atau membiarkan orang lain berbuat sesuatu.¹³⁸

a. Melawan hukum

¹³⁶ *Loc.Cit.*

¹³⁷ *Ibid.*, Hlm. 97.

¹³⁸ *Ibid.*, Hlm. 98.

Makna melawan hukum di dalam wanprestasi adalah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Kewajiban kontraktual adalah kewajiban yang lahir dari adanya hubungan kontraktual antara debitor dan kreditor. Kewajiban kontraktual tersebut dapat berasal dari peraturan perundang-undangan, kontrak, (perjanjian), atau kepatutan dan kebiasaan,¹³⁹

b. Kesalahan

Melawan hukum dalam wanprestasi harus berasal dari kesalahan debitor dalam melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Kesalahan memiliki dua pengertian yaitu; pengertian dalam luas dan dalam arti sempit. Dalam arti sempit, kesalahan hanya mencakup kesengajaan saja, dan dalam arti luas, kesalahan juga meliputi kelalaian atau kealpaan. Pengertian kesalahan di sini adalah terjemahan dari kata *schuld* yang dalam arti luas mencakup kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*onachtzaamheid*),¹⁴⁰

c. Kerugian

Kerugian di dalam wanprestasi adalah kerugian yang bersifat material. Kerugian tersebut dengan mendasarkan pada Pasal 1243 KUHPerd meliputi biaya yang telah dikeluarkan (*kosten*), rugi (*schade*) dan bunga (*interessen*).¹⁴¹

Menurut sumber lain mengenai penjelasan wanprestasi dari buku segi-segi hukum perjanjian oleh M. Yahya Harahap menjelaskan yaitu:

¹³⁹ *Ibid.*, Hlm. 99.

¹⁴⁰ *Ibid.*, Hlm. 100.

¹⁴¹ *Ibid.*, Hlm. 105.

a. Timbulnya ganti rugi

Kewajiban ganti rugi (*schade vergoeding*) tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kemestian debitor. Setelah debitor dinyatakan lalai. Harus ada pernyataan lalai dari kreditor. Atau dalam istilah lain disebut; debitor harus berada dalam *in gebreke stelling* atau *in mora stelling*. Pernyataan dalam keadaan ini juga di tegaskan dalam Pasal 1243.¹⁴²

b. Bentuk pernyataan lalai

Adapun mengenai bentuk pernyataan lalai atau *in gebreke stelling* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerd:

- a) Berbentuk surat perintah (*bevel*) atau akta lai yang sejenis (*of andre soortgelijke akte*),
- b) Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan, debitor telah di anggap bersalah jika satu kali sajumpun dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksud untuk mendorong debitor tepat melaksanakan kewajiban dan sekaligus pula untuk menghindari proses dan prosedur *in gebreke stelling*,
- c) Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau *aanmaning* dan biasa juga disebut somasi. Somasi berarti peringatan agar debitor melaksanakan kewajibannya sesuai dengan tegoran/ pernyataan kelalaian yang telah disampaikan kreditor kepadanya.

Lebih jelas lagi bentuk tegorannya/ *in gebreke stelling* yaitu:

¹⁴² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hlm. 61.

- 1) Tidak melaksanakan/ lalai melaksanakan pemenuhan perjanjian tepat pada waktunya,
- 2) Atau sama sekali tidak melakukan pelaksanaan prestasi,¹⁴³
- 3) Atau telah tidak sepantasnya/ tidak selayaknya melaksanakan pemenuhan perjanjian.¹⁴⁴

a. Tidak tepat waktu (*Niet tijdig*)

Tidak tepat waktu berarti debitor tidak menepati pelaksanaan pemenuhan prestasi sesuai dengan waktu yang ditentukan. Akibatnya debitor dapat dianggap melakukan wanprestasi yang mewajibkan dia membayar ganti rugi (*schade vergoeding*). Dengan lewatnya tenggang waktu pelaksanaan, debitor sudah dianggap lalai atau berada dalam keadaan lalai yang disebut juga “*in mora*” atau dengan istilah yang paling umum disebut “*verzuim*”. *Verzuim*/ lalai artinya debitor tidak tepat waktu/ *niet tijdig* melaksanakan perjanjian, akan tetapi tidak semua pelaksanaan mempersoalkan tidak tepat waktu dalam perjanjian demikian.¹⁴⁵

b. Tidak sepatutnya memenuhi (*Niet behoorlijk nakoming*)

Ada yang berpendapat bahwa dalam keadaan tidak sepatutnya melaksanakan pemenuhan perjanjian, menyebabkan kreditor tidak perlu lagi melakukan tegoran kelalaian. Dengan demikian debitor tanpa tegoran kelalaian sudah berada dalam keadaan lalai. Ini sesuai dengan

¹⁴³ *Ibid.*, Hlm. 62.

¹⁴⁴ *Ibid.*, Hlm. 63.

¹⁴⁵ *Loc.Cit.*

yurisprudensi Belanda seperti yang tertuang dalam salah satu keputusan HR tanggal 19 November 1905, N.J. 1916; p.3. debitor yang tidak sepatasnya (*onbehoorlijkje*) melaksanakan prestasi adalah benar-benar tidak ada kesungguhan melaksanakan kewajibannya secara sempurna.¹⁴⁶

Pendapat diatas mencoba memisahkan antara kelalaian yang tidak tepat waktu dengan melaksanakan prestasi tidak sepatutnya. Pada keterlambatan waktu wanprestasi baru ada setelah lebih dulu melalui proses pernyataan kelalaian. Sedangkan pada pelaksanaan prestasi yang tidak sepatutnya, debitor sudah dianggap wanprestasi tanpa *in gebreke stelling*. Oleh karena itu sifat wanprestasi yang tidak sepatasnya itu positif, beralasan sekali untuk mengurangi beban kreditor dengan jalan menghapuskan kewajiban penegoran kelalaian. Hanya dalam wanprestasi negatif yang disebabkan keterlambatan pelaksanaan sajalah *in gebreke stelling* diwajibkan.¹⁴⁷

Ada beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan dalam Pasal 1444 KUHPerd, yaitu; jika objek prestasinya dari barang tertentu dan barang itu musnah/ hancur atau lenyap di luar kekuasaan dan perbuatan debitor atau bukan karena kesalahan debitor, maka perjanjian menjadi hapus. Dengan ketentuan terjadinya kemusnahan barang harus sebelum tiba saat penyerahan. Sebenarnya hal ini adalah hal yang sudah lazim. Sebagaimana hal ini telah diatur dalam masalah *overmacht*.¹⁴⁸

¹⁴⁶ *Ibid.*, Hlm. 64.

¹⁴⁷ *Loc.Cit.*

¹⁴⁸ *Ibid.*, Hlm. 65.

Yang penting untuk lebih mendapat perhatian ialah Pasal 1444 ayat (2) yang menyatakan; perjanjian hapus dan gugatan ganti rugi tidak ada kendati barang itu hancur, lenyap atau musnah sesudah jatuh tanggal/ waktu penyerahan, bila:

- a. Terjadinya kehancuran/ kemusnahan barang diluar kesalahan debitor,
- b. Jika seandainya barang itu diserahkan kepada kreditor tepat dalam batas waktu pelaksanaan, namun akan terjadi juga kehancuran yang serupa ditangan kreditor.

Apa yang diuraikan pada bagian ketentuan yang belakangan ini tampaknya dilaur kebiasaan. Namun hal itu bisa saja terjadi dalam *konkreto*. Misalnya karena terjadi gempa yang dasyat, baik barang itu ditangan debitor maupun ditangan kreditor akan sama-sama hancur ditelan gempa.¹⁴⁹

3. Ganti Rugi Karena Wanprestasi

Jika wanprestasi itu benar-benar menimbulkan kerugian kepada kreditor, maka debitor wajib mengganti kerugian yang timbul. Akan tetapi untuk itu harus ada hubungan sebab-akibat atau kausal *verband* antara wanperstasi dengan kerugian.¹⁵⁰

Tentang kerugian apa saja yang dapat dituntut kreditor, diatur dalam Pasal 1246 KUHPerd. Penggantian perongkosan, kerugian dan bunga yang boleh dituntut kreditor adalah:

- a. Kerugian yang diderita kreditor,
- b. Dan keuntungan yang akan diperoleh seandainya perjanjian dipenuhi.¹⁵¹

¹⁴⁹ *Loc.Cit.*

¹⁵⁰ *Loc.Cit.*

Kalau diteliti hampir tidak berbeda ganti rugi yang dapat diminta dalam wanprestasi dengan ganti rugi pada *onrechtmatige daad*. Karena itu menurut hemat kami tidak ada larangan hukum untuk memperlakukan pengertian ganti rugi karena perbuatan melawan hukum dengan ganti rugi wanprestasi. Namun pada wanprestasi apabila ia objek perjanjian bunga berupa sejumlah uang, maka bunga yang dapat dituntut ialah bunga menurut undang-undang (Pasal 1250).¹⁵²

a. Ganti rugi harus berupa uang

Pada dasarnya ganti rugi yang dapat dituntut kreditor hanya kerugian berupa sejumlah uang. Ganti rugi harus berbentuk uang, tidak ada pilihan lain. Kalau begitu ganti rugi karena wanprestasi hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Tidak ada kebebasan meminta bentuk ganti rugi wanprestasi.¹⁵³

b. Kerugian non ekonomis

Seperti yang kita ketahui, kebendaan (*vermogen*) pada dasarnya ialah sesuatu yang berwujud, material dan bernilai uang. Sedangkan non ekonomis lazimnya sesuatu yang tidak terwujud, immateria idial dan tidak bernilai uang atau sama sekali tidak dapat dinilai dengan uang dan benda.¹⁵⁴ Misalnya saja kerugian non ekonomis bisa berupa penderitaan jiwa/ batin, berupa ketakutan, berkurangnya rasa kegembiraan hidup dan lain-lain.¹⁵⁵

¹⁵¹ *Loc.Cit.*

¹⁵² *Ibid.*, Hlm. 66.

¹⁵³ *Loc.Cit.*

¹⁵⁴ *Ibid.*, Hlm. 67-68.

¹⁵⁵ *Ibid.*, Hlm. 68.

c. Hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian

Sudah sering disinggung ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung wanprestasi. Dengan antara lain; harus ada hubungan sebab-akibat atau kausal-*verband* antara kerugian yang diderita dengan perbuatan wanprestasi. Serta kerugian harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Atau akibat langsung dari perbuatan debitur yang ingkar melaksanakan pemenuhan perjanjian menurut selayaknya (Pasal 1248).

d. Kewajiban pembuktian

Sebagaimana yang telah diatur dalam hukum pembuktian, terdapat satu prinsip yaitu; barang siapa yang mendalilkan sesuatu atas mengemukakan suatu peristiwa, terbebanlah pada orang mendalilkan itu kewajiban untuk membuktikan dalil dan peristiwa dimaksud. Inilah yang kita sebut prinsip *bewijsleer* atau ajaran pembuktian. Maka dalam wanprestasi demikian halnya, kreditor yang memajukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi harus secukupnya dapat membuktikan adanya wanprestasi serta kerugian yang dideritanya. Pembuktian harus meliputi adanya hubungan sebab akibat antara wanprestasi dengan kerugian.¹⁵⁶

e. Bunga undang-undang

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 dan seterusnya yang menentukan bahwa salah satu jenis ganti rugi yang dapat dituntut kreditor terhadap debitur adalah ganti rugi bunga yang disebut juga *interesse*, ini terutama dalam perjanjian yang berisi pembayaran sejumlah uang tertentu. Adapun bunga undang-undang dihitung sejak dari hari gugatan dimajukan. Jadi kalau perjanjian berupa pembayaran sejumlah uang tertentu, ganti rugi ongkos, kerugian dan bunga

¹⁵⁶ *Ibid.*, Hlm. 70-71.

sudah dapat dituntut tanpa pembebanan pembuktian bagi pihak kreditor. Asal pembayaran sudah terlambat dari waktu yang telah ditetapkan berarti telah ada wanprestasi (Pasal 1250 ayat (1))¹⁵⁷

D. Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah perbuatan pidana mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali.¹⁵⁸

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum ini dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *onrechtmatige daad*, atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*), akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.¹⁵⁹

Sehingga pada prinsipnya tujuan dari dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai apa yang disebut oleh peribahasa Latin, yaitu; *Juris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan

¹⁵⁷ *Ibid.*, Hlm. 71-72.

¹⁵⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 1.

¹⁵⁹ *Ibid.*, Hlm. 2.

memberikan orang lain haknya).¹⁶⁰ Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerd. Perumusan norma Pasal 1365 KUHPerd lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap.¹⁶¹

Pasal 1365 KUHPerd menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian. Mariam Darus Badruzaman dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap, sebagai berikut:

- a. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut,
- b. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain,
- c. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seseorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.¹⁶²

Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerd pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan

¹⁶⁰ *Loc.Cit.*

¹⁶¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, Hlm. 3.

¹⁶² *Ibid.*, Hlm. 4.

hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*).¹⁶³ Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan. Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat.¹⁶⁴

Terminologi perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatigedaad* yang diatur dalam KUHPerd Buku III tentang perikatan, Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380.¹⁶⁵ Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, istilah perbuatan melanggar hukum adalah agak sempit. Kalau diingatkan bahwa yang dimaksud dengan istilah ini tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain dari pada hukum, akan tetapi dapat dikatakan secara tidak langsung melanggar hukum. Yang dimaksud dengan peraturan lain ini adalah peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.¹⁶⁶ Dalam beberapa sarjana ada yang mempergunakan istilah “melanggar” dan ada yang mempergunakan istilah “melawan”.¹⁶⁷

¹⁶³ *Ibid.*, Hlm. 5.

¹⁶⁴ *Ibid.*, Hlm. 8

¹⁶⁵ *Loc.Cit.*

¹⁶⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 6-7.

¹⁶⁷ Rosa Agustina, *Loc.Cit.*

Sifat dari istilah perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Dan kegoncangan ini tidak hanya terdapat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung) melainkan juga apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar (langsung).¹⁶⁸

2. Unsur-Unsur Perbuatan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerd, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan,
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum,
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku,
- d. Adanya kerugian bagi korban,
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.¹⁶⁹

Kategori suatu perbuatan apakah dapat diklasifikasi sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain,

¹⁶⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, Hlm. 7.

¹⁶⁹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, Hlm. 10.

- c. Bertentangan dengan kesusilaan,
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.¹⁷⁰

Kategori yang pertama dan kedua bersumber pada hukum tertulis sedangkan kategori yang ketiga dan keempat bersumber pada hukum tidak tertulis.

Berikut penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya.

- b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum, sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku,
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum,
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,

¹⁷⁰ Rosa Agustina, *Op.Cit.*, Hlm. 161.

- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*),
- e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.¹⁷¹

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Unsur kesalahan (*schuld*) dalam Pasal 1365 KUHPerd dapat mencakup kesengajaan atau kelalaian. Dengan demikian pengertian kesalahan mencakup dua pengertian yaitu kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas terdiri dari kealpaan yaitu kesalahan dalam arti sempit dan kesengajaan. Vollmar mempersoalkan apakah syarat kesalahan (*Schuld Vereiste*) harus diartikan dalam arti subjektif (abstrak) atau dalam arti objektif. Dalam arti subjektif diteliti apakah keadaan jiwanya sedemikian rupa sehingga dapat menyadari maksud perbuatannya, apakah pelaku pada umumnya dapat dipertanggung jawabkan. Kesalahan dalam arti objektif yang diteliti adalah apakah pelaku dapat mencegah timbulnya akibat-akibat dari perbuatan yang konkrit, apakah pelaku telah berbuat secara lain daripada yang seharusnya dilakukan oleh orang-orang pada umumnya dalam keadaan yang sama.¹⁷²

d. Adanya kerugian bagi korban

Dalam perbuatan melawan hukum, unsur kerugian harus dibuktikan. Kerugian dari perbuatan melawan hukum menurut KUHPerd dapat berupa kerugian materiil

¹⁷¹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, Hlm. 10-11.

¹⁷² Rosa Agustina, *Op.Cit.*, Hlm. 165-166.

yaitu dapat dimintakan suatu ganti rugi sejumlah kerugian yang diderita maupun keuntungan yang akan diperoleh bila ada. Selain itu dapat pula berupa kerugian idiil, seperti dalam hal penghinaan, tuntutan yang ditujukan adalah untuk mendapatkan ganti rugi dan pemulihan nama baik.¹⁷³

- a. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Dalam KUHPerd dikenal ajaran *Adequate Veroorzaking* yaitu, bahwa perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat. Dasar untuk menentukan perbuatan yang seimbang adalah perhitungan layak.¹⁷⁴ Untuk hubungan sebab akibat ada dua macam teori yaitu; teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Selanjutnya teori penyebab kira-kira, merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, kadang penyebab jenis ini disebut juga istilah *legal cause*.¹⁷⁵

E. Prespektif Dalam Islam

Di dalam Hukum Kontrak Islam jual beli dikenal dengan *al bay'*. *Al bay'* berasal dari kata *Al Buyu'* (jamak, plural) yang secara literal berarti tukar-menukar (*mubahadah*) dan kemudian

¹⁷³ *Ibid.*, Hlm. 168.

¹⁷⁴ *Ibid.*, Hlm. 170.

¹⁷⁵ Munir Fuady, *Op.Cit.*, Hlm. 13-14.

dimaknai sebagai jual beli. *Al bay'* dimaknai sebagai mengambil sesuatu dan memberikan sesuatu. Seseorang mengambil sesuatu dari penjual yang telah mengulurkan tangannya baik dengan tujuan untuk akad (perjanjian) atau menyerahkan sesuatu yang telah disepakati harganya. *Bay'*, oleh Ibnu Arfa didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat kewajiban pihak-pihak untuk saling menyerahkannya kekayaan atau barang. Ahli hukum yang lain mendefinisikan *bay'* sebagai pertukaran antara suatu komoditas di satu sisi, dan harga di sisi lainnya. Disini para pihak saling mengalihkan kepemilikan kekayaan atau barang.

Di dalam hukum perjanjian Islam, berkaitan perjanjian jual beli ini dikenal rukun perjanjian jual beli, yaitu:

- a. Pernyataan kehendak (*sighah*) mencakup adanya penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*),
- b. Para pihak (*al 'aqidan*) yakni penjual dan pembeli,
- c. Pokok perjanjian (*mahaal al'aqd*) yakni barang dan harga yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tersebut.¹⁷⁶

Sistem hukum Islam sendiri adalah sistem hukum yang bersifat religius. Karena sistem hukum bersifat religius, maka sumber hukumnya termasuk hukum kontrak juga bersifat religius. S.E. Rayner mengklasifikasikan sumber hukum kontrak Islam ke dalam dua klarifikasi sebagai berikut:

- a. Sumber Hukum Primer

- a) Al-Quran

¹⁷⁶ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Hlm. 4.

Selain sebuah kitab suci untuk umat islam, namun al-quran banyak juga memuat prinsip umum berbagai bidang hukum, diantaranya hukum kontrak. Prinsip hukum kontrak misalnya terdapat dalam surah Al Maa-idah ayat 1 (Q.S. 5:1) mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat (*Aufu bi al-uqud*), yang berbunyi;¹⁷⁷

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”

b) Sunnah

Sunnah ini adalah ajaran-ajaran Rasullullah Muhammad SAW baik yang disampaikan melalui ucapan, tindakan atau persetujuannya. Ajaran-ajaran yang merupakan sunnah ini direkam atau diwartakan atau dicatat dalam suatu rekaman atau catatan yang dinamakan hadits.¹⁷⁸

Contoh hadits mengenai jual beli antara lain adalah;

*“Telah menceritakan kepada kami [Aswad bin 'Amir] berkata; telah menceritakan kepada kami [Syarik] dari [Wa'il] dari [Jumai' bin 'Umair] dari [pamannya] Nabi Shallallahu'alaihiwasallam ditanya tentang penghasilan yang paling utama. Beliau bersabda: "Sebaik-baik penghasilan adalah jual beli yang sah, tidak terdapat unsur penipuan dan usaha seseorang dengan tangannya.”*¹⁷⁹

¹⁷⁷ *Ibid.*, Hlm. 5.

¹⁷⁸ *Loc. Cit.*

¹⁷⁹ Lihat Hadits Ahmad Nomor 15276.

a. Sumber Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder penting jika ada kekosongan sumber hukum primer. Sumber hukum sekunder dikembangkan berdasarkan intelektual manusia. Sumber hukum sekunder ini diderivasi dari alquran dan hadits. Ini adalah sumber tambahan, Syamsul Anwar menyebut sumber hukum tambahan ini sebagai sumber hukum non-ilahi. Sumber hukum sekunder ini meliputi:

- a) *Ijima* (konsensus pendapat, *consensus of opinion*),
- b) *Qiyas* (analogi deduktif, *analogical deductions*),
- c) *Istihsan* (kebijaksanaan hukum, *juristic preference*),
- d) *Marsalah mursalah* (kemasalahan, *consideration of public interest*),
- e) *Sad al-Dhara'I* (*blocking the means to evil*),
- f) *Urf* (kebiasaan, *customary practice*),
- g) *Istishab* (*presumption of continuity*),
- h) *Amal ahl al-Madinah* (*the Practice of median people*).¹⁸⁰

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM JUAL BELI

¹⁸⁰ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Hlm. 6.

A. Tanggung Gugat Developer Dalam Jual Beli Kondominium (*Condotel*) *Best Western* Yogyakarta

1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kondominium (*Condotel*) *Best Western* Yogyakarta

Pengertian perjanjian jual beli terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerd yang berbunyi; “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”¹⁸¹

Bagi pihak penjual dua kewajiban utama yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan,
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.¹⁸²

Sedangkan bagi pihak pembeli kewajiban utamanya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.¹⁸³

Di dalam kasus yang penulis tulis di karya ilmiah atau skripsi ini bahwa, PT. G.A.J yang di pimpin oleh Tn. W.T (nama disamarkan) merupakan *owner/* penanggung jawab dalam pembangunan dan pemasaran kondominium (*condotel*) *Best Western* di Jl. Adi Sucipto, Janti, Yogyakarta. Ini adalah salah satu projeknya yang dibuat (tidak hanya apartemen) yaitu kondominium yang dibangun di kota Yogyakarta dan merupakan target pasar yang pas bagi PT.

¹⁸¹ Lihat Pasal 1457 KUHPerd.

¹⁸² R. Subekti, *Op.Cit.*, Hlm. 8.

¹⁸³ *Ibid.*, Hlm. 20.

G.A.J bagi calon pembeli dan calon pemilik di wilayah Yogyakarta dan sekitarnya, karena menjamurnya kondominium dengan sistem hotel atau yang disebut *condotel* merupakan salah satu peluang mas bagi pihak developer. Dan akhirnya PT. G.A.J pun tidak mau kalah dengan PT. lainnya untuk membangun kondominium atau *condotel* di kota-kota besar seperti Bali, Surabaya dan termasuk kota pelajar yaitu Yogyakarta.

Dilain sisi, Pemerintah Yogyakarta pas sedang gencar-gencarnya membuka kesempatan/ peluang bagi para developer pembangunan yang ingin membangun hotel, apartemen, hingga kondominium (*condotel*) di daerah Daerah Istimewa Yogyakarta (D.I.Y) khususnya di pusat kota. Maka PT. G.A.J tidak mau berfikir panjang lagi atas kesempatan emas tersebut yang berikan oleh pemerintah Yogyakarta dan memutuskan membuat beberapa hunian apartemen serta perumahan di daerah Yogyakarta, termasuk kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta, sebagai tempat tinggal yang efisien untuk kalangan menengah keatas dan juga investasi yang bagus untuk jangka panjang bagi para calon pembeli karena *ekslusifitas* yang ditawarkan serta berdampak juga menumbuhkan bagi perekonomian kota Yogyakarta khususnya dalam sektor pariwisata itu sendiri.

Dengan ide dan gagasan tersebut, akhirnya PT. G.A.J yang diwakili oleh Tn. W.T bekerjasama dengan Iwanto Hartojo selaku Presiden Direktur *Best Western International -Area Development* Indonesia di Hotel Royal Ambarrukmo Yogyakarta, pada hari Selasa, 21 Januari 2014.¹⁸⁴ Tujuan PT. G.A.J menggaet *Best Western* sebagai kolega untuk bekerjasama karena, merupakan peluang pertama dan satu-satunya *Best Western* yang akan dibangun di Yogyakarta saat ini, dengan bertujuan dapat meningkatkan perekonomian kota Yogyakarta dan sekitarnya.

¹⁸⁴ <http://id.beritasatu.com/home/best-western-internasional-bangun-hotel-di-yogyakarta/76832> Diakses pada tanggal 13 November 2017, 12:16 WIB.

Tidak butuh waktu lama lagi untuk PT. G.A.J, pertengahan tahun 2014 mereka langsung membuka penawaran jual beli secara terbuka dan terang-terangan melalui pameran di mall-mall ternama di Yogyakarta dan juga membuka serta meresmikan kantor cabangnya di pusat kota Yogyakarta yang berada di Wisma Hartono, Jl. Jend. Sudirman, Yogyakarta, agar supaya mudah bagi konsumen yang ingin membeli dan menginvestasikan uang mereka di salah satu proyek PT. G.A.J termasuk kondominium (*condotel*) itu sendiri. Karena menariknya kesempatan tersebut yang dibuka oleh PT. G.A.J (developer) atas rencana pembangunan kondominium (*condotel*) *Best Western* di Yogyakarta juga bagaimana pihak team marketing PT. G.A.J melakukan penawaran menarik untuk mengambil hati dan perhatian calon pembeli atau calon penghuninya. Maka banyak dari para calon pembeli dari kota Yogyakarta itu sendiri hingga diluar kota Yogyakarta yang tertarik ingin berinvestasi dan jatuh hati atas kesempatan itu, maka tanpa berfikir panjang, beberapa pembeli termasuk Ny. Y (nama disamarkan) akhirnya melakukan tindakan perjanjian jual beli dengan pihak penjual yaitu PT. G.A.J atas satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta.

Dengan sistem pemasaran sebelum pembangunan dan selama masa pembangunan kondominium itu berjalan, PT. G.A.J membuat perjanjian jual beli dengan para konsumennya yang sudah tertarik dan meyakinkan diri untuk membeli satuan unit kondomonium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta dan salah satu calon pembelinya yaitu Ny. Y. yang berasal dari luar kota Yogyakarta. Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dipakai oleh penjual (pihak pertama) sebagai surat pengikat antara kedua belah pihak (sementara) yang sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang berlaku kepada para calon pembelinya (pihak kedua) selama pembangunan kondominium (*condotel*) berlangsung hingga rampung. Maka PT. G.A.J (penjual) dan Ny. Y. (pembeli) bersepakat membuat dan menanda-tangani perikatan melalui PPJB tersebut

di hadapan pejabat yang berwenang yaitu salah satu Notaris di Sleman sebagai bukti nantinya bahwa Ny. Y. sudah memesan satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* setelah bangunan kondominium tersebut sudah selesai dibangun. Sebelum nantinya diubah menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang lainnya.

Dan berikut adalah beberapa bagian isi pasal perjanjian jual beli kondominium (*condotel*) *Best Western* yang dibuat oleh pihak PT. G.A.J melalui perwakilan yaitu Tn. W.T (nama disamarkan) dengan para calon pembelinya, salah satunya yaitu Ny. Y. (nama disamarkan), yaitu:

a. Pasal 1

Bahwa kondominium type Two Bed Room dengan luas 39,35 m² (semi gros) yang terletak di Lantai 7 Nomor **701**, oleh Pihak Kesatu akan dijual kepada Pihak Kedua dengan harga Rp. 461.000.000,- (empat ratus enam puluh satu juta rupiah), dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :

a) Pada saat ditandatangani perjanjian ini telah dibayarkan sebesar Rp. 88.009.090,- (delapan puluh delapan juta sembilan ribu sembilan puluh rupiah) sehingga perjanjian ini juga sebagai bukti pembayaran atau kwitansi yang sah.

Sedangkan sisa sebesar Rp. 327.990.910,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus sepuluh rupiah) akan dibayarkan secara bertahap sebagai berikut :

a) Sebesar Rp. 8.381.818,- (delapan juta tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus delapan rupiah) akan dibayar setiap bulan selama 17 (tujuh belas) kali setiap tanggal 05 perbulan, terhitung sejak bulan juni 2015 sebagai angsuran down payment ke 8 sampai ke 24.

b) Sedangkan sisanya sebesar Rp. 230.500.000,- (dua ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) akan di bayar pada tanggal 05 November 2016.

c) Apabila Pihak Kedua lalai dan/atau terlambat melakukan pembayaran pelunasan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 maka dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per hari dari jumlah uang pelunasan yang wajib dibayar kepada Pihak Pertama.

a. Pasal 2

Bahwa Pihak Kesatu tetap menyanggupi untuk menyelesaikan pembangunan kondominium tersebut pada tanggal 30 Desember 2017 dengan masa tenggang 6 bulan, dan apabila Pihak Kesatu melakukan keterlambatan dalam pembangunan kondominium tersebut yaitu melebihi tanggal 30 Desember 2017 dan telah melebihi masa tenggang 2 bulan, maka Pihak Kesatu dikenakan sanksi dengan keterlambatan 0,1% (nol koma satu persen) perhari dari jumlah yang telah dibayar oleh Pihak Kedua.

Apabila kondominium batal dilakukan pembangunan terhadap uang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dikembalikan oleh Pihak Kesatu sebesar 100% dari uang yang telah diterima oleh Pihak Kesatu.¹⁸⁵

Dari isi pasal surat Perjanjian Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut sudah tertera bahwa dalam Pasal 1 dan Pasal 2 yang menjelaskan secara terperinci tentang sistem pembayaran dan angsurannya bagi pihak pembeli dan kesanggupan penyelesaian

¹⁸⁵ Dilihat dari Dokumen Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Kodominium *Best Western* Yogyakarta antara PT. G.A.J dengan Ny. Y. tahun 2015.

pembangunan kondominium sesuai dengan bentuk dan fasilitas yang di janjikan dengan tenggang waktu yang sudah disepakati bagi pihak penjual serta sistem denda bagi pelanggar yang melakukan pelanggaran diantara kedua belah pihak serta dalam Pasal 2 juga menjelaskan apabila kondominium gagal dibangun, maka pengembalian uang yang sudah di terima oleh PT. G.A.J akan dikembalikan 100% kepada calon pembeli yang sudah membayar. Dan kesemuanya sudah ditanda-tangani serta disepakati diatas materai seharga Rp. 6.000,- (enam ribur rupiah) oleh kedua belah pihak lalu pihak ketiga yaitu salah satu Notaris di Sleman ikut menanda-tangani surat perjanjian jual beli tersebut sebagai pejabat yang berwenang dan juga sebagai saksi kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dan penggunaan materai dalam perjanjian jual beli tersebut merupakan sebagai syarat hukum yang nantinya dapat ditangguhkan dihadapan majelis sebagai bukti hukum yang sah bila pelanggaran yang terjadi.

Dalam isi pasal lainnya juga dirincikan secara terperinci ukuran luas gedung bangunan kondominium dan luas bangunan satuan unit kondominium yang dibuat oleh PT. G.A.J yang akan dijual serta diserahkan kepada calon pembeli dan dimiliki calon pemilik nantinya setelah bangunan kondominium itu selesai dibangun, dan semuanya akan tertera secara lengkap dalam surat perjanjian jual beli yang terlampir di dalam karya tulis ini di halaman terakhir setelah BAB IV kesimpulan dan saran.

2. Analisis Keabsahan Perjanjian Jual Beli

Di dalam Pasal 1320 KUHPerd terdapat 4 (empat) syarat keabsahan perjanjian jual beli, antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁸⁶

Bila dirinci lebih dalam lagi satu-persatu syarat tersebut terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta apakah sudah memenuhi atau belum, berikut penjelasannya:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (*sukarela*) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, duress*), dan penipuan (*bedrog, fraud*).¹⁸⁷ Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerd, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.¹⁸⁸ Di dalam isi surat perjanjian jual beli atau pengikatan perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak (terlampir) di hadapan notaris sebagai pejabat yang berwenang sudah mempunyai kemauan, tidak ada paksaan dan tidak ada kekhilafan antara kedua belah pihak dan bahwa mereka sudah sah untuk sepakat serta bertanda-tangan di

¹⁸⁶ Lihat Pasal 1320 KUHPerd.

¹⁸⁷ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian> Diakses pada tanggal 12 Desember 2017, 16.25 WIB.

¹⁸⁸ Lihat Pasal 1321 KUHPerd.

hadapan notaris sebagai bukti perikatan yang sah. Jadi dalam syarat ini tidak ada hal yang salah atau dapat dibatalkan.

b. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan

Kedua belah pihak (pembeli dan penjual) sudah termasuk kedalam cakap hukum, karena mereka termasuk kedalam orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dalam syarat ini pula tidak ada juga pelanggaran yang dapat dibatalkan.

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerd, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya.¹⁸⁹ Dalam syarat ini mengenai penjualan dan pembelian satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta yang sudah sesuai dengan gambaran dan penjelasan oleh pihak penjual (PT. G.A.J) untuk si calon pembeli (Ny. Y) tentang bentuk dan hak yang akan diterima nantinya, dan sudah tertera di dalam pasal-pasal perjanjian jual beli (terlampir). Jadi lagi-lagi tidak ada hal yang dapat batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal

¹⁸⁹ Lihat Pasal 1333 KUHPerd.

Dalam Pasal 1337 KUHPerd, sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.¹⁹⁰ Jika dilihat tidak ada dalam isi pasal-pasal perjanjian kedua belah pihak yang melanggar peraturan undang-undang, dan tidak ada hal pula yang dapat batal demi hukum.

Secara garis besar bila dilihat dan diteliti sesuai dengan peraturan Pasal 1320 KUHPerd dalam syarat keabsahan perjanjian jual belinya antara kedua belah yang bersangkutan dan disahkan oleh pihak ketiga yaitu pejabat yang berwenang (notaris) tidak ada pelanggaran yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan mengenai tentang apa yang dijual belikan juga sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dalam hal pembuatan PPJB sebagai pengikatan (sementara) kedua belah pihak selama proses pembangunan dan penyelesaian kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta.

3. Tanggung Gugat Developer Terhadap Calon Pembeli

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar.¹⁹¹ Setelah tadi proses pembuatan surat secara sah dan sepakat tanpa ada

¹⁹⁰ Lihat Pasal 1337 KUHPerd.

¹⁹¹ Eman Ramelan, *Op.Cit.*, Hlm. 43.

paksaan diantara kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas pembelian satuan unit kondominium (*condotel*) *Best Western* dan juga syarat-syarat yang sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerd, tanpa ada hal yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum dalam isi perjanjian jual beli tersebut, lalu kemudian surat tersebut di tanda-tangani oleh kedua belah pihak yang bersangkutan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu salah satu notaris di daerah Sleman Yogyakarta, maka perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) kedua pihak sudah terikat dan sah demi hukum.

Berbicara developer PT. G.A.J, istilah developer sebenarnya berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan (John M. Echlos dan Hassan Sadily, Kamus Inggris Indonesia, Gramedia, Jakarta, 1990.)

Sedangkan menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan, yaitu; “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3) disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni; “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa developer itu adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Developer sendiri dapat dibagi 2 (dua) yakni developer perumahan bersubsidi dan developer perumahan biasa. Developer perumahan bersubsidi adalah developer yang menerima bantuan subsidi, artinya standar harga perumahan yang diberikan terjangkau, dan dikhususkan bagi kalangan menengah ke bawah. Hal ini dilakukan pemerintah agar dalam pelaksanaan pembangunan sosial dapat merata dan setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan memiliki tempat tinggal.

Sejak sahnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dihadapan salah satu notaris Sleman oleh kedua belah pihak (developer dan konsumen) sejak tertanggal 20 Mei 2015, pihak konsumen (debitor) selalu memantau secara langsung ke lapangan atau meminta informasi tentang kabar terbaru melalui pihak PT. G.A.J (kreditor/ deeloper) bagaimana pembangunan kondominium (*condotel*) *Best Western* yang terdapat di Jl. Adi Sucipto, Janti, Yogyakarta selama ini dan tetap menaati pembayaran sesuai dengan tenggang waktu yang sudah di tetapkan dalam pasal-pasal surat perjanjian jual beli kedua belah pihak (terlampir). Dan dari pihak PT. G.A.J pun masih kooperatif dalam memberi infomarsi terbaru tentang keadaan dan proses pembangunan kondominium tersebut.

Namun beberapa bulan setelahnya, pihak kreditor (PT. G.A.J) sudah mulai susah dihubungi untuk dimintai informasi terbaru tentang perkembangan pembangunan kondominium tersebut, dan tepatnya hampir setahun sejak terhitung kesepakatan perikatan kedua belah pihak pada bulan Mei 2015, di bulan Februari 2016, para calon pembeli dan termasuk salah satunya Ny. Y. mendatangi langsung ke tempat pembangunan kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta itu berdiri dan dibangun sesuai dengan alamat yang tertera di Jl. Adi Sucipto, Janti,

Yogyakarta.¹⁹² Ternyata sesuai fakta dilapangan, tanpa ada sebab yang jelas dari pihak PT. G.A.J, pembangunan kondominium tersebut terhenti seketika sebatas rangka beton setinggi 12 lantai dan sepihak tanpa sepengetahuan oleh pihak pembeli dan calon pemilik kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta. Dalam jangka kurang lebih satu tahun, terhitung bulan Mei 2015, PT. G.A.J yang seharusnya harus menyelesaikan beberapa hal peraturan yang sudah dijanjikan dalam PPJB maupun peraturan pembangunan sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun (UURS).

Selain status kepemilikan tanah dan kepemilikan izin membangun bangunan (IMB) yang sudah sesuai dan memenuhi syarat oleh pihak kreditor (PT. G.A.J), namun ada beberapa syarat lainnya yang harus dikerjakan dan dipenuhi sesuai kesepakatan dan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum,
- b. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen),
- c. Hal yang diperjanjikan.¹⁹³

Sesuai dengan fakta dilapangan, dimana bangunan kondominium itu dibangun, ternyata PT. G.A.J tidak melanjutkan pembangunan tersebut sesuai dengan salah satu syarat minimal keterbangunan 20% yang tertera dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, hanya tersedia beton-beton sebagai kerangka dasar dan terkesan membiarkan terbengkalai begitu saja pembangunan kondominium tersebut sehingga dipenuhi tumbuh-tumbuhan liar mengelilingi area pembangunan tanpa ada satupun pekerja yang bekerja

¹⁹² Lihat dari fakta lapangan di Jl. Adi Sucipto, Janti, Yogyakarta.

¹⁹³ Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta, Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 122.

membangun kondominium (*condotel*) *Best Western* tersebut. Setidaknya yang dalam jangka waktu beberapa bulan terhitung persetujuan kedua belah pihak, pembangunan atau bentuk kondominium itu harus sudah terlihat bangunan semestinya dan tetap dalam pengerjaan pembangunan oleh PT. G.A.J maupun pekerja yang membangunnya. Maka Ny. Y dan para korban lainnya tanpa berfikir panjang atas kejadian dan kenyataan dilapangan, dan merasa dirugikan secara materiil maupun non-materiil dan meyakini bahwa PT. G.A.J sudah melakukan pelanggaran janji, cidera janji atau wanprestasi terhadap mereka (pembeli) termasuk Ny. Y. akhirnya bergegas untuk mendatangi kantor pusat PT. G.A.J yang berada di Wisma Hartono di Jl. Jend. Sudirman Yogyakarta meminta kejelasan dan penagihan janji yang sudah disepakati.

Setiba di kantor pihak penjual (kreditor), ternyata kantor PT. G.A.J juga sudah kosong dan ditinggali oleh pihak PT. G.A.J maupun karyawannya, serta tidak meninggalkan jejak apapun di dalam kantor tersebut, cuman hanya terdapat logo Majestic Land (sebagai nama PT) dan satpam penjaga wisma saja yang berada di wilayah kantor. Jadi disini Ny. Y dan para korban lainnya makin merasa yakin atas dugaan mereka bahwa mereka telah ditipu tentang cidera janji atau tindakan wanprestasi yang dilakukan PT. G.A.J, karena tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati dan ditanda-tangani. Pada akhirnya Ny. Y mengambil tindakan yaitu melakukan pengaduan dan somasi melalui kuasa hukumnya yang berada di Yogyakarta untuk membawa kasus cidera janji atau wanprestasi ini ke hadapan Pengadilan Negeri Sleman yang berkompeten sesuai di dalam perjanjian kedua belah pihak, dan disini para pihak korban menuntut dan meminta beberapa hal, yaitu:

- a. Pertanggung jawaban atas ketidak lanjutan/ terhentinya pembangunan kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta yang tidak sesuai dengan waktu dan tanggal yang telah dijanjikan didalam perjanjian kedua belah pihak,

- b. Pertanggung jawaban atas ketidak jelasan tentang hasil pembayaran yang sudah dilakukan oleh Ny. Y (kreditor) atas beberapa tahap terhadap pihak PT. G.A.J (debitor) dan meminta hak-hak yang harusnya diterima oleh pembeli selama pembangunan atau setelah pembangunan kondominium selesai,
- c. Pertanggung jawaban atas kerugian materiil maupun non-materiil yang didapat dan dialami oleh Ny. Y (debitor) selama masa pembangunan hingga penyelesaian bangunan kondominium tersebut hingga kedepannya.
- d. Meminta dan menuntut pengembalian uang secara 100% apabila kondominium batal dilakukan, atau di dalam kasus ini terbengkalai. Sesuai dengan Pasal 2 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) kedua belah pihak yang sudah disepakati dan ditanda-tangani dan sah demi hukum, maka PT. G.A.J (debitor) harus mengembalikan uang mereka secara utuh 100%.

Karena apabila setelah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan kedua belah pihak sebagai perikatan sementara, maka seharusnya sesuai dengan syarat-syarat diatas tadi tentang PPJB dan selesai dibangunnya dengan tanggal yang telah dijanjikan (oleh debitor), maka pembeli (kreditor) akan mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan pejabat berwenang terhitung pembangunan rumah susun yang telah selesai dibangun sebagai bukti hak kepemilikan oleh pihak kreditor, karena PPJB bukan suatu bukti hak kepemilikan, melainkan hanya bukti pembayaran dan kwitansi penetapan dari pihak PT. G.A.J kepada Ny. Y. bahwa Ny. Y. sudah memesan satu unit kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta, dan ini sudah sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Lalu Pembangunan kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta dikatakan selesai dibangun apabila telah diterbitkan:

a. Sertifikat layak fungsi;

Sertifikat layak fungsi adalah surat tanda bukti bahwa rumah susun atau kondominium yang telah selesai dibangun itu memenuhi syarat-syarat untuk dapat digunakan oleh calon pembeli.

b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;

SHM adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun/ kondominium (*condotel*) di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, sedangkan SKBG adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun atau satuan kondominium di atas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.¹⁹⁴

Setelah sertifikat layak fungsi dikeluarkan setelah pembangunan kondominium selesai dibangun, maka selanjutnya para calon pemilik kondominium tersebut akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) adalah bentuk kepemilikan yang diberikan terhadap pemegang hak atas rumah susun atau kondominium (*condotel*). Dan lengkapnya sudah dijelaskan di dalam BAB I tentang apa saja yang akan diterima oleh calon pemilik satuan rumah susun/ satuan kondominium (*condotel*). SHMRS dalam dunia properti sering juga disebut *strata title*. *Strata title* sebenarnya tidak dikenal dalam hukum Indonesia. *Strata title* berasal dari negara barat dan dikenal dalam konsep hunian vertikal maupun horisontal di mana hak kepemilikan atas suatu ruang dalam gedung bertingkat dibagi-bagi untuk beberapa pihak. Dan selanjutnya akan dijelaskan cara dan syarat penerbitan SHMRS.

¹⁹⁴ *Loc.Cit.*

Pihak developer/ pengembang rumah susun/ kondominium (*condotel*) wajib untuk menyelesaikan pemisahan terlebih dahulu atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹⁹⁵ Pemisahan tersebut dilakukan dengan Akta Pemisahan (diterbitkan setelah bangunan kondominium telah selesai), untuk lebih jelasnya dapat dilihat ketentuan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun:

a. Pasal 2

- 1) Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batas pemilikan satuan rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
- 2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.

a. Pasal 3

- 1) Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.
- 2) Tata cara pengisian akta pemisahan sesuai dengan pedoman terlampir.

a. Pasal 4

¹⁹⁵ Lihat Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

1) Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/ Kotamadya setempat atau kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

2) Akta pemisahan setelah disahkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:

- a) Sertipikat hak atas tanah,
- b) Izin Layak Huni,
- c) Warkah-warkah lainnya yang diperlukan.

Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah untuk setiap satuan rumah susun/ kondominium yang bersangkutan.¹⁹⁶ Terhadap buku tanah tersebut kemudian dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).¹⁹⁷

SHMRS dibuat dengan cara:

- a. Membuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan,
- b. Membuat salinan surat ukur atas tanah bersama,
- c. Membuat gambar daerah satuan rumah susun yang bersangkutan.

¹⁹⁶ Lihat Pasal 39 ayat (5) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.

¹⁹⁷ Lihat Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Salinan-salinan tersebut kemudian dijilid menjadi sebuah dokumen yang disebut dengan Sertifikat.¹⁹⁸ Jadi, secara singkat dapat dilihat bahwa dasar dari diterbitkannya SHMSRS ini didapat dari akta pemisahan yang telah disahkan dan didaftarkan, kemudian dari akta pemisahan tersebut dibuatlah buku tanah sebagai dasar penerbitan SHMSRS. SHMSRS yang diterbitkan tersebut merupakan tanda bukti hak milik terhadap satuan rumah susun/ kondominium yang akan dimiliki setiap pemilik.¹⁹⁹

Namun sesuai dengan kenyataannya, kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta terhenti begitu saja secara sepihak oleh PT. G.A.J (debitor), dan tidak melakukan prestasinya yang telah diperjanjikan dalam isi dan pasal-pasal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dan seakan-akan PT. G.A.J (debitor) membawa kabur uang para pembeli tanpa ada kejelasan yang pasti, yang merugikan pihak pembeli (kreditor). Maka dari keseluruhan kasus ini, penulis menyimpulkan dan mengkatagorikan tindakan tersebut kedalam tindakan cidera janji atau wanprestasi.

4. Tanggung Gugat Developer Dalam Tindakan Wanprestasi

Dalam wanprestasi itu sendiri, tidak dipenuhinya kewajiban prestasi sebagaimana mestinya, wujudnya bisa:

- a. Debitor sekali tidak berprestasi,

¹⁹⁸ Lihat Pasal 7 ayat (2) dan ayat (3) PKBN No. 4 Tahun 1989.

¹⁹⁹ Lihat Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang tentang Rumah Susun Jo. Pasal 7 ayat (4) PKBN No. 4 Tahun 1989.

- b. Debitor keliru berprestasi,
- c. Debitor terlambat berprestasi.²⁰⁰

Sedangkan untuk melakukan pelaporan terhadap tindakan wanprestasi, terdapat 2 syarat, yaitu syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil yaitu; adanya teguran atau penetapan lalai atau somatie (somasi) dari kreditor kepada debitor. Sedangkan syarat materiil adalah:²⁰¹

- a. adanya kesalahan (sengaja dan lalai).

Sengaja; perbuatan yang dilakukan memang diketahui dan dikehendaki. Lalai; yang diketahui hanya perbuatan itu “mungkin” menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Untuk adanya kesalahan harus dipenuhi dua syarat:

1. Perbuatan tersebut harus dapat dihindarkan,
2. Perbuatan tersebut harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku.

- a. Dan tidak dipenuhinya kewajiban prestasi sebagaimana mestinya.

Di dalam kasus yang penulis kaji dan tulis ini, dilihat bawah pihak pembeli (kreditor) Ny. Y. sudah melakukan/ melayangkan somasi melalui kuasa hukumnya yang berada di Yogyakarta (sesuai dengan syarat formil) atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. G.A.J (debitor) terhadap pihak debitor maupun kehadiran Pengadilan Negeri Sleman atas keterlambatan dan lalai pembangunan juga terhentinya secara sepihak (sesuai dengan syarat materiil) kondominium

²⁰⁰ J. Satrio, *Op.Cit.*, Hlm. 4.

²⁰¹ Lihat Pasal 1238 KUHPerd.

(*condotel*) *Best Western* Yogyakarta oleh PT. G.A.J dengan sengaja dan ketidak jelasan informasi atas sebabnya (sesuai dengan syarat materiil). Jadi dari bukti-bukti dan unsur-unsur serta syarat-syarat yang sesuai atas tindakan pelanggaran cidera janji atau wanprestasi, dan telah dilakukan oleh pihak kreditor terhadap debitor melalui kuasa hukumnya. Maka penulis yakin dan memasukan kejadian hukum ini kedalam tindakan wanprestasi, karena syarat dan unsurnya sudah memenuhi sesuai dengan undang-undang dan KUHPerd.

Sehubung dengan kasus tersebut, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga mengatur Pasal 19 dan Pasal 28 sebagai berikut:

a. Pasal 19:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan,
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi,²⁰²

²⁰² Rosa Agustina, *Op.Cit.*, Hlm. 313.

4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan,

5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.²⁰³

- a. Pasal 28 menyatakan; “Pembuktian terhadap ada tidak unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.”²⁰⁴

BAB IV

PENUTUP

²⁰³ *Ibid.*, 314.

²⁰⁴ *Loc.Cit.*

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan dianalisis, telah diuraikan dimuka, maka penulis menyimpulkan bahwa PT. G.A.J (developer) tidak melakukan prestasinya atau cidera janji (wanprestasi) terhadap Ny. Y (pembeli) dan calon pembeli satuan kondominium lainnya, dengan tidak melanjutkan pembangunan kondominium sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak diatas materai dan dihadapan pejabat yang berwenang (notaris) secara notarial atas tenggang waktu yang telah ditentukan. Namun dalam beberapa hal sudah sesuai dan sah dengan undang-undang yang berlaku sebelum kejadian wanprestasi itu terjadi, yaitu:

- a. Pembuatan isi surat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sudah sah sesuai dengan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Persetujuan dan tanda-tangan kedua belah pihak di hadapan pejabat yang berwenang atau notaris juga sudah sesuai dengan peraturan undang-undang.

Dalam kasus pelanggaran cidera janji/ wanprestasi yang dilakukan PT. G.A.J diketuai oleh Tn. W.T ini melanggar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) kedua belah pihak, dan sudah mencakup unsur-unsur yang ditetapkan oleh KUHPerd untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman atas tindakan wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melanjutkan pembangunan dan dengan sengaja melakukan kelalaian terhadap perjanjian jual beli, karena bukti dilapangan dan ketidak ada informasi yang jelas (menghilang dan susah dihubungi) hingga tidak ada satupun orang yang mendiangi kantor di Wisma Hartono dari pihak PT. G.A.J yang diketuai oleh Tn. W.T sebagai wakil pihak dari PT. G.A.J yang juga menandatangani surat

perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut atas pembangunan hingga penyelesaian bangunan kondominium (*icondotel*) *Best Western* di Jl. Adi Sucipto, Janti, Yogyakarta.

- b. Pihak pembeli (kreditor) merasa dirugikan atas pembayaran beberapa tahap yang telah dilakukan terhadap PT. G.A.J dan tidak jelas kelanjutan nasib uang mereka yang telah dibayarkan, juga tidak bisa memiliki hak milik satuan kondominium *Best Western* yang nantinya seharusnya jadi hak milik para pembeli termasuk Ny. Y.
- c. Pihak pembeli (kreditor) sudah melakukan somasi terhadap PT. G.A.J sebagai syarat formil wanprestasi melalui kuasa hukum mereka dan pihak penjual (debitor) sudah memenuhi tindakan lalai prestasi sesuai dengan syarat materil wanprestasi.

Dan hingga sekarang PT. G.A.J (debitor) masih belum dapat dimintai pertanggung jawabannya atas pembayaran dan pembangunan serta kewajiban penyelesaian kondominium (*condotel*) *Best Western* Yogyakarta yang telah dilakukan terhadap pihak pembeli (kreditor). Dan kasusnya kini masih berjalan di meja Pengadilan Negeri Sleman, dan belum ada titik terang hingga saat ini.

B. Saran

Saran untuk para calon pembeli kondominium, apartemen, rumah susun dll harus berhati-hati ketika ingin membeli dan bertransaksi, seperti: *Pertama*, dilihat dulu developer/ PT. yang menjalankannya, dilihat *track record* tentang perusahaan tersebut, termasuk prestasi hingga kasus yang pernah atau sedang bergulir dalam PT. tersebut.

Kedua, sebelum melakukan pembelian atau tanda-tangan surat perjanjian jual beli, para calon pembeli haruslah mempelajari surat jual beli tersebut, pasal demi pasal dan jangan malas untuk mengetahui lebih dalam tentang undang-undang yang mengikat serta yang melindungi dirinya apabila ada kesalahan maupun kerugian yang akan diterimanya nanti. *Ketiga*, jangan malu untuk bertanya kepada pakar/ ahli hukum yang bersangkutan terhadap hal tersebut. *Keempat*, para developer atau PT. yang membangun, haruslah mematuhi peraturan undang-undang yang sudah ada, dan harus menerima konsekuensi terhadap apa yang akan terjadi nantinya. *Kelima*, pemerintah setempat maupun pemerintah pusat, terus mengawasi pembangunan-pembangunan apartemen, kondominium, rumah susun dll di Indonesia, agar tidak terjadi pelanggaran hukum lainnya dan bertindak tegas terhadap apapun pelanggaran yang terkait.

Daftar Pustaka

Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, 2012, Jakarta.

A. Ridwan Halim, *Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, 1990, Jakarta.

Boedi Hasono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya) Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, 2003, Jakarta.

Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Aswaja Pressindo, 2017, Yogyakarta.

_____, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli (satuan rumah susun/ strata title/ apartemen)*, Aswaja Pressindo, 2015, Yogyakarta.

Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, 2013, Yogyakarta.

Hartono Soerjopraktikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982, Yogyakarta.

Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun (Suatu Bekal Pengantar Pemahaman)*, Bayu Media, 2004, Jawa Timur.

J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, 1992, Bandung.

_____, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, 2014, Bandung.

Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, 2016, Malang.

Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, 2016, Malang.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, 2013, Bandung.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, 1986, Bandung.

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

Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, 2014, Yogyakarta.

Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII, 2016, Yogyakarta.

_____, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, 2013, Yogyakarta.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Indonesia, 2003, Jakarta.

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

_____, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-VIII, PT Intermasa. 2008, Bandung.

Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta, Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Persada, 2017, Jakarta.

Suhendro, *Tumpang tindih pemahaman wanprestasi dan perbuatan melawan hukum*, FH UII Press, 2014, Yogyakarta.

Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, PT Fajar Interpratama Mandiri, 1992, Jakarta.

_____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, 2011, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, 2000, Bandung.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, 2014, Jakarta.

Elektronik:

<https://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/> Diakses pada tanggal 5 Maret 2017, 23:39 WIB.

<http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/> Diakses pada tanggal 19 Juli 2017, 16:25 WIB.

<http://www.jurnalhukum.com/hak-guna-usaha/> Diakses pada tanggal 25 Oktober 2017, 12:16 WIB.

<http://journal.uui.ac.id/index.php/IUSTUM/article/view/4628/4089> Diakses pada tanggal 27 Oktober 2017, 23:28 WIB.

<http://id.beritasatu.com/home/best-western-internasional-bangun-hotel-di-yogyakarta/76832> Diakses pada tanggal 13 November 2017, 12:16 WIB.

<http://www.jurnalhukum.com/perbedaan-antara-shm-sarusun-dan-skbgsarusun/> Diakses pada tanggal 20 November 2017, 16:15 WIB.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian> Diakses pada tanggal 12 Desember 2017, 16.25 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Peraturan Pemerintah.

Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional.

Instruksi Menteri Negara Agraria.

Putusan Peraturan Menteri.

PKBN.

Lainnya:

Lihat al-Qur'an.

Lihat Hadits Ahmad.

Dilihat dari Dokumen Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Kodominium *Best Western* Yogyakarta antara PT. G.A.J dengan Ny. Y., 2015.

Di ambil dari makalah berjudul, *Legalitas Jual Beli Di Sistem Hukum Indonesia Mengenai Properti*, oleh Nian Baptistia, 2016.

LAMPIRAN



W [REDACTED] SH.

NOTARIS
DI
KABUPATEN SLEMAN

~~SALINAN~~

PERJANJIAN PEMBELIAN

Nomor : 68/[REDACTED] 5

Tanggal : 20-05-2015

Alamat Kantor : Jlh. Magelang Km [REDACTED] No. [REDACTED] C,
Sinduadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta 5[REDACTED]
Telp / Fax : (0274) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Email : [REDACTED]@yahoo.co.id

PERJANJIAN JUAL BELI

Kami yang bertandatangan dibawah ini :

1. Nama : W [REDACTED]
Tanggal lahir : 15-03-1983
Jabatan : Direktur Utama PT. G [REDACTED] A [REDACTED] J [REDACTED]
Alamat : [REDACTED]
[REDACTED]

Dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari Ny. L [REDACTED] M [REDACTED], selaku Komisaris Perseroan, berdasarkan Surat Persetujuan yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 20-02-2015.

Dalam perjanjian ini disebut sebagai "Calon Penjual", atau : - Pihak Kesatu -

2. Nama : Y [REDACTED]
Tanggal lahir : [REDACTED]
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalam perjanjian ini disebut sebagai "Calon Pembeli", atau : - Pihak Kedua -

Para pihak tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan dan menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Pihak Kesatu tersebut adalah pemilik dari :
 - Tanah dan Bangunan kondominium yang berdiri atas :
 1. sebidang tanah yang tersebut pada Sertipikat Hak Milik Nomor

07350 [REDACTED], Surat Ukur tanggal 17/10/2011, Nomor [REDACTED], Luas 1510 m² (seribu lima ratus sepuluh) meter persegi.

- Semuanya terletak di Jl. Adi Sucipto KM 7, Janti, Caturtunggal, Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, beserta dengan semua dan segala sesuatu yang tertanam, tumbuh dan berdiri di atasnya tanpa terkecuali
- Bahwa kondominium yang terletak di Lantai 7 Nomor [REDACTED], oleh Pihak Kesatu akan dijual kepada Pihak Kedua.
- Bahwa sambil menunggu pelaksanaan jual beli dan balik namanya dihadapan pejabat yang berwenang, para pihak telah setuju dan semufakat untuk membuat perjanjian jual beli, dengan mempergunakan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

-- Pasal 1 --

Bahwa kondominium type Two Bed Room dengan luas 39,35 m² (semi gros) yang terletak di Lantai 7 Nomor [REDACTED], oleh Pihak Kesatu akan dijual kepada Pihak Kedua dengan harga Rp. 461.000.000,- (empat ratus enam puluh satu juta rupiah), dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :

- Pada saat ditandatangani perjanjian ini telah dibayarkan sebesar Rp. 88.009.090,- (delapan puluh delapan juta sembilan ribu sembilan puluh rupiah) sehingga perjanjian ini juga sebagai bukti pembayaran atau kwitansi yang sah.
- Sedangkan sisa sebesar Rp. 327.990.910,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus sepuluh rupiah) akan dibayarkan secara bertahap sebagai berikut :
- Sebesar Rp. 8.381.818,- (delapan juta tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus delapan puluh rupiah) akan dibayar setiap bulan selama 17 (tujuh belas) kali setiap tanggal 05 perbulan, terhitung sejak bulan juni 2015 sebagai angsuran down payment ke 8 sampai ke 24.
 - Sedangkan sisanya sebesar Rp. 230.500.000,- (dua ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) akan di bayar pada tanggal 05 November 2016.
 - Apabila Pihak Kedua lalai dan/atau terlambat melakukan pembayaran pelunasan

sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 maka dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per hari dari jumlah uang pelunasan yang wajib dibayar kepada Pihak Pertama.

-- Pasal 2 --

Bahwa Pihak Kesatu tetap menyanggupi untuk menyelesaikan pembangunan kondominium tersebut pada tanggal 30 Desember 2017 dengan masa tenggang 6 bulan, dan apabila Pihak Kesatu melakukan keterlambatan dalam pembangunan kondominium tersebut yaitu melebihi tanggal 30 Desember 2017 dan telah melebihi masa tenggang 2 bulan, maka Pihak Kesatu dikenakan sanksi dengan keterlambatan 0,1% (nol koma satu persen) perhari dari jumlah yang telah dibayar oleh Pihak Kedua.

Apabila kondominium batal dilakukan pembangunan terhadap uang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dikembalikan oleh Pihak Kesatu sebesar 100% dari uang yang telah diterima oleh Pihak Kesatu.

-- Pasal 3 --

Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya yang berhak bangunan kondominium tersebut dan yang berhak untuk melakukan jual belinya dan menerima uang hasil penjualannya, dan Pihak Kesatu juga menjamin pula tiadanya gangguan dan/atau gugatan, rintangan sampai kapanpun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas bangunan kondominium tersebut.

-- Pasal 4 --

Pihak Kesatu menjamin pula kepada Pihak Kedua bahwa bangunan kondominium tersebut diperjual belikan dalam keadaan bebas dari segala ikatan pemberatan/pembebanan, bebas dari segala sitaan, bebas dari segala sengketa, dan tidak akan menjadi sengketa dengan pihak lain, tidak sedang dijadikan jaminan hutang dan belum pernah dijual kepada siapapun.

-- Pasal 5 --

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan mengikatkan diri untuk saling memberikan bantuan sepenuhnya dan seluas-luasnya serta secara suka rela dan cuma-cuma didalam segala pelaksanaan perikatan ini, terutama didalam pelaksanaan pembalikan namanya

-- Pasal 6 --

pembalikan nama atau pun prosedur yang semaksud adalah menjadi beban dari Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, sedangkan pajak-pajak yang timbul akibat jual beli tersebut berapapun besarnya adalah menjadi beban dan tanggung jawab dari masing-masing Pihak sesuai dengan peraturan Perundang Undangan yang berlaku.

-- Pasal 9 --

Mengenai perjanjian ini dan akibat akibatnya, para pihak telah setuju dan semufakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Sleman.

Demikian perjanjian ini kami buat dengan sebenarnya dan dengan sadar tanpa paksaan dari siapapun juga dan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sieman, 20-05-2015
Pihak Kesatu
Pihak Kedua
W. [REDACTED]
An PT. G. [REDACTED] A. [REDACTED] J. [REDACTED]
Y. [REDACTED]



Nomor : 68/[REDACTED]5;-----

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya, W. [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di Sleman, menerangkan bahwa surat ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris, sesudah itu lalu didaftarkan khusus untuk surat-surat di kantor saya, Notaris pada tanggal dua puluh Mei dua ribu lima belas (20-05-2015);-----

Sieman, 20-05-2015;
Notaris di Sleman,
[Signature]
[REDACTED] SH.

