

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian dari Perjanjian**

Kata “Perjanjian” pastinya cukup melekat di dalam kehidupan sehari-hari karena biasanya terdapat banyak hal-hal sepele yang mana hal tersebut sebenarnya merupakan bagian dari suatu perjanjian seperti membeli rokok, meminjam barang pada teman, dan lain sebagainya. Berbicara mengenai apa itu perjanjian, menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang berjanji untuk melakukan suatu hal. Setelah itu timbulah suatu hubungan diantara dua orang tersebut yang nantinya dinamakan dengan perikatan.<sup>8</sup>

Sebelum menjurus kepada pokok bahasan yang lebih dalam, yang nantinya akan dibahas adalah tentang apa yang dinamakan kontrak. Apabila menengok dalam KUHPerdara, pengaturan tentang kontrak ini diatur di dalam Buku III Bab 2 dimana ditemukan apa yang disebut dengan perjanjian obligatur. Perjanjian obligatur ini adalah suatu perjanjian yang menimbulkan suatu akibat. Akibat tersebut adalah kewajiban-kewajiban untuk mereka-mereka yang membuat perjanjian tersebut. maka dari itu dapat disimpulkan bahwa kontrak ini memiliki

---

<sup>8</sup> Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia, hlm. 1

arti khusus yaitu suatu perjanjian yang mana selalu mengandung arti perjanjian dan juga suatu tulisan (perjanjian yang dilaksanakan secara tertulis).

Definisi perjanjian yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro adalah dimana perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda oleh kedua belah pihak, yang mana salah satu pihak berjanji atau bahkan dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, lalu pihak lain berhak menuntut janji tersebut.<sup>9</sup> Selanjutnya untuk menengok ketentuan pasal yang terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdara dimana dalam pasal tersebut menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Dari apa yang dikatakan oleh pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa unsur yang nantinya terdapat pada suatu perjanjian yaitu adalah sebagai berikut :

1. Suatu perbuatan;
2. Perjanjian akan dilakukan oleh 2 (dua) orang atau lebih;
3. Perbuatan tersebut menimbulkan perikatan (akibat hukum) di antara pihak pihak yang berjanji tersebut. dalam artian, apabila terjadi wanprestasi antara para pihak tersebut maka hal tersebut akan dinamakan dengan perbuatan melawan hukum. tetapi dalam pasal tersebut, hanya dijelaskan bahwa hanya ada satu pihak yang mengikatkan diri kepada pihak yang lain. Dalam artian tidak ada saling mengikat antara dua pihak tersebut.

---

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm. 4

Jika digabungkan dengan pendapat yang dikemukakan oleh R. Setiawan tentang apa yang dijelaskan oleh Pasal 1313 KUHPerdara tersebut. beliau berpendapat bawasanya apa yang tertuang dalam pasal tersebut tidak lengkap dan juga sangatlah luas. Mengapa dikatakan sangatluas karena menggunakan istilah “Perbuatan” meliputi juga tentang *Zaakwarneming* atau (perikatan yang timbul akibat pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasar dengan persetujuan). Tentang *Onrechtmatigdeedad* (perikatan yang timbul akibat perbuatan melanggar hukum). lalu mengapa dikatakan tidak lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Maka dari itu, R Setiawan memperbaiki apa yang ada dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut yaitu sebagai berikut :

1. Istilah perbuatan harus diganti dengan perbuatan hukum. yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum;
2. Menambah perkataan “atau saling mengikat dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang sudah di sebutkan diatas.

Dapat disimpulkan dari pendapat yang sudah dijelaskan oleh R.Setiawan tersebut, yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih. <sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> R.Setiawan, 1977, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Bina Cipta Bandung, hlm.49

## 2. Asas Dalam Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian, terdapat beberapa asas yang harus dipahami dan dilaksanakan. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

### a. Asas Konsensualisme

Akan ditemukan asas konsensualisme di dalam KUHPerdara, tepatnya di dalam Buku III KUHPerdara yang didalamnya terapat asas konsensualisme. Pengertian dari asas ini adalah perjanjian sudah mengikat para pihak jika sudah ada kata sepakat antara para pihak yang bersangkutan disaat membuat perjanjian tersebut.<sup>11</sup>

Perjanjian ini dapat dikatakan sudah mengikat apabila para pihak sudah menyetujui dan sepakat akan pokok-pokok dari perjanjian itu.<sup>12</sup> Contohnya adalah perjanjian jual beli, sewa menyewa dan juga tukar menukar. Contoh-contoh tersebut merupakan suatu bentuk dari pada perjanjian konsensual. Apabila ingin lebih jelas melihat dimana perjanjian konsensual ini dapat ditemukan, dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yang didalamnya berisi tentang syarat sahnya perjanjian dimana syarat syaratnya adalah kata sepakat, kecapakan para pihak, suatu hal tertentu dan kausa yang halal yang kesemuanya juga sudah di paparkan di pembahasan sebelumnya.

Asas ini juga dapat dilihat didalam Pasal 1458 KUHPerdara dimana jual beli dianggap telah mengikat jika sudah sepakat antara barang dan juga

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm.133

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 15

harga walaupun barang belum diserahkan dan juga harga juga belum dibayarkan oleh kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian.<sup>13</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang membebaskan setiap subyek perjanjian untuk membuat kontraknya. Dalam artian apa yang diperjanjikan oleh para subyek perjanjian adalah mengikat seperti Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang bunyinya adalah sebagai berikut :

“Semua perjanjian dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Dalam hal ini dapat menyoroti pada kata “semua’ dalam pasal tersebut. artinya adalah semua berarti semua perjanjian yang memang sudah dia atur dalam undang-undang atau perjanjian yang belum diatur didalam undang-undang. Dalam asas ini adalah dibebaskan bagi seluruh subyek perjanjian untuk menentukan dengan siapa akan melakukan perjanjian, menentukan apa yang akan menjadi obyek perjanjian (sesuai dengan kausa yang halal).

c. Pacta Sunt Serevanda

Asas Pacta Sunt Servanda artinya adalah semua orang atau subyek perjanjian haruslah menaati apa yang sudah disepakati dalam perjanjian yang sudah dibuat bersama. Dalam artian harus menaati apa yang sudah diperjanjikan layaknya menaati sebuah peraturan atau undang-undang.

---

<sup>13</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Syarif, *Loc.Cit*, hlm. 133

Dalam sebuah perjanjian yang sudah dibuat oleh kedua belah pihak yang menjadi subyek hukum, maka dapat dipastikan setelah hal itu disetujui maka akan timbul apa yang disebut hak dan kewajiban dari para pihak yang membuat perjanjian.

Apabila ada dari mereka subyek hukum yang tidak menaati, tidak melaksanakan atau malah mangkir dari apa yang sudah menjadi kewajibannya dan pihak yang lain merasa dirugikan, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut pihak yang merugikan tersebut agar segera memenuhi prestasi yang sudah diperjanjikan di awal. Atau bahkan dapat menuntut ganti rugi, tergantung seperti apa yang sudah di perjanjikan di awal.<sup>14</sup>

d. Asas Itikad Baik

Setiap orang yang ingin atau akan melaksanakan perjanjian haruslah memenuhi apa yang disebut dengan itikad baik. Apabila mencari tentang asas itikad baik yang ada dalam hukum perdata tepatnya KUHPerdara, maka akan menemukannya pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang isinya adalah “perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ini adalah suatu asas yang menjelaskan bawasanya suatu perjanjian hanya akan mengikat siapa saja yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1315 KUHPerdara yang isinya adalah berbunyi

---

<sup>14</sup> Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 13

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Sesudah memahami isi pasal tersebut, maka hal yang dipahami adalah dalam suatu perjanjian hanya meletakkan hak dan kewajiban pada para pihak yang membuat perjanjian saja. Pihak ketiga tidak ada kaitanya dan tidak terikat dalam perjanjian tersebut.<sup>15</sup>

Membahas tentang pengecualian yang ada dalam asas ini, pengecualian itu adalah dimana seseorang membuat perjanjian Guarantee atau perjanjian garansi. Dapat di contohkan A membuat perjanjian dengan B agar C dapat memenuhi prestasi kepada B. Ini pasti bertolak belakang dari apa yang dijelaskan pada Pasal 1315 tersebut diatas. Garansi sendiri dapat menemukan di dalam Pasal 1316 KUHPerdara. Pengecualian juga akan ditemukan apabila membuka pada Pasal 1318 KUHPerdara, dimana suatu perjanjian meliputi juga para ahli waris dari pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>16</sup>

### **3. Syarat Sah dalam Perjanjian**

Bahasan selanjutnya adalah tentang syarat sah dalam perjanjian itu sendiri. Dalam setiap melakukan hal tepatnya perjanjian, pastinya membutuhkan suatu syarat yang memang tidak melawan hukum atau Undang-undang yang berlaku. Tentang hal tersebut, menengok ketentuan didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi :

“ Untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat:

---

<sup>15</sup>Akhmad Budi Cahyono dan Surini Syarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 137

<sup>16</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 31

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Kausa yang halal.”

Setelah mengetahui tentang apa yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, unsur-unsur yang terdapat pada pasal tersebut berkembang dalam doktrin ilmu hukum dan di golongan menjadi sebagai berikut :

- a. Dua unsur pokok yang mengandung tentang subyek hukum dimana subyek hukum tersebut adalah yang membuat perjanjian atau dapat disebut dengan unsur obyektif. Unsur obyektif adalah mencakup adanya kesepakatan dari para pihak yang berjanji dan juga memenuhi unsur kecakapan para pihak yang membuat kontrak atau melaksanakan perjanjian. Pastinya dengan kesepakatan bebas (kebebasan berkontrak);
- b. Kedua unsur pokok lainnya ialah hal-hal yang bersangkutan dengan obyek dari suatu perjanjian yang sudah di buat oleh subyek hukum tadi. Hal ini disebut dengan unsur obyektif. Pengertian dari pada unsur obyektif ini adalah meliputi dari pada keberadaan pokok persoalan yang menjadi obyek perjanjian dan kausa dari obyek yang berupa prestasi adalah sesuatu yang tidak dilarang oleh Undang-Undang yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Jadi jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka dapat di simpulkan bahwa perjanjian akan cacat. Hal

ini menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (jika melanggar unsur subyektif) dan batal demi hukum (Jika Obyektif.)<sup>17</sup>

Pengertian yang lebih mendasar tentang apa yang tertuang pada Pasal 1320 KUHPerdota yang sudah di sebutkan diatas dimana hal tersebut adalah sebagai berikut:

**a. Kesepakatan para pihak**

Membahas mengenai kesepakatan dalam perjanjian , pastinya adalah sesuatu yang pastinya tidak dapat di pisahkan jika menginginkan perjanjian tersebut terus berlangsung. Salah satu syarat sahnya perjanjian juga adanya kata sepakat di antara dua pihak dalam perjanjian. Adanya kata sepakat tersebut dapat diartikan berarti pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sudah dan harus sepakat terhadap hal-hal yang memang diatur dalam perjanjian dan juga kesimpulanya hal-hal yang ada di dalam perjanjian adalah sudah dikehendaki oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Secara tidak langsung pada Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdota, kesepakatan bebas adalah dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak. Tetapi, dapat ditemukan pengecualian jika ditemukan adanya kekhilafan, paksaan dan penipuan seperti yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdota.

---

<sup>17</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 98

### 1) Kekhilafan dalam perjanjian

Didalam KUHPerdara, kekhilafan sendiri pastinya sudah diatur jelas, tepatnya pada Pasal 1322 KUHPerdara. Bunyi pasal ini adalah sebagai berikut :

“kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seseorang bermaksud untuk membuat perjanjian, kecuali jika perjanjian itu dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”

Kesimpulan atau intisari dari Pasal tersebut adalah kekhilafan bukan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, dikarenakan terdapat sedikitnya 2 (dua) hal yang dapat dikatakan merupakan alasan dari pada pembatalan perjanjian karena kekhilafan yaitu :

- a) Dasar atau hakikat benda yang menjadi pokok perjanjian adalah berbeda atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
- b) Terhadap siapa perjanjian tersebut harusnya akan dibuat.<sup>18</sup>

Dari beberapa penjabaran yang sudah di jelaskan diatas, dapat disimpulkan bahwa hal pertama yang memang harus diingat dan ditaati dalam suatu perjanjian adalah prinsip umum dalam suatu perjanjian yang harus dipegang dan diikuti, hal yang kedua adalah suatu pengecualian atau penyimpangan yang dibatasi alasannya.<sup>19</sup> Kekhilafan

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 105

<sup>19</sup> *Ibid*

sendiri dapat terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian melakukan kesalahan pada hal yang mendasar atau pokok dalam suatu perjanjian yang sudah dibuatnya.

Dapat dicontohkan seperti barang yang menjadi obyek perjanjian adalah tidak seperti apa yang sudah di perjanjikan seperti A memesan mobil berwarna putih mutiara tetapi yang datang adalah mobil berwarna putih susu. Juga mengenai dengan siapa perjanjian ini dilaksanakan, seperti A seharusnya melakukan perjanjian dengan B , tetapi tanpa alasan yang jelas malah A berurusan dengan C.<sup>20</sup>

## 2) Paksaan dalam Perjanjian

Apabila seseorang sendiri dalam kehidupan sehari-hari hidup dalam paksaan, pastinya akan merasa sangat terganggu apalagi itu menyangkut tentang sesuatu yang penting. Termasuk pula dalam perjanjian. Apabila lebih dalam menengok pada KUHPerdara, dapat ditemukan pasal-pasal yang mengatur tentang paksaan seperti halnya Pasal 1323 sampai Pasal 1327 KUHPerdara. Karena terjadinya paksaan tersebut, dapat memungkinkan perjanjian yang sudah disetujui oleh para pihak menjadi batal. Apa yang terdapat pada KUHPerdara dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1323 KUHPerdara yang berbunyi : “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian yang bersangkutan, juga bila

---

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 23

paksaan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.”

Ketentuan dari Pasal 1323 ini menunjuk pada subyek dalam perjanjian yang melakukan paksaan dalam perjanjian an telah dibuatnya. Dalam hal ini dapat dilakukam oleh orang yang membuat perjanjian atau bahkan orang yang memang tidak ada sangkut pautnya dalam pembuatan perjanjian tersebut tetapi memiliki suatu kepentingan dalam perjanjian tersebut.<sup>21</sup> Pokok bahasan yang akan dibahas adalah tentang apa yang ada didalam Pasal 1325 KUHPerdara . bunyi dari pasal ini adalah sebagai berikut : “paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri dan keluarga mereka dalam garis keturunan keatas maupun kebawah.”

Ketentuan Pasal 1325 KUHPerdara ini tentunya lebih menguatkan kembali tentang paksaan yang memang seyogyanya tidak boleh terjadi didalam suatu perjanjian apapun, termasuk intervensi pihak keluarga yang disini disebutkan suami atau istri dan juga keluarga baik dari keturunan keatas maupun kebawah. Apakah yang tetuang didalam Pasal 1324 KUHPerdara? Pada Pasal ini berbunyi :

“Paksaan telah terjadi, bila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menaktukan seseorang yang berpikiran sehat dan apabila

---

<sup>21</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Timbul dari Perjanjian*, hlm. 121

perbuatan itu dapat menimbulkan kekuatan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Lalu apabila di sambungkan kepada Pasal 1326, maka yang tertulis didalam pasal itu adalah sebagai berikut : “kekuatan saja karena hormat kepada ayah, ibu atau sanak keluarga lain dalam garis keturunan, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan persetujuan”

Setelah mengetahui tentang apa yang dijelaskan dalam Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUHPerdara tersebut, dapat dikelompokan bahwa perbuatan paksaan yang terlarang tersebut dapat berupa :

- a) Paksaan secara fisik, yang mana dalam hal ini dapat merujuk pada kekerasan;
- b) Paksaan secara psikis, yang mana dalam hal ini dapat merujuk pada makian, hinaan atau berbagai hal yang menyasar kepada kejiwaan seseorang dan juga psikologis seperti dapat di contohkan dengan meneror seseorang yang mana seseorang tersebut dikirim sebuah Black mail berupa daging busuk atau bangkai ayam, dll.<sup>22</sup>

Mengenai tujuan atau obyek dari paksaan tersebut , maka dapat dikelompokan lagi menjadi 2, yaitu adalah sebagai berikut :

- a) Jiwa dari subyek hukum ;dan

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 123

b) Harta kekayaan dari subyek hukum tersebut.<sup>23</sup>

Ancaman-ancaman ini dapat dikirmkan oleh pelaku dari telfon ataupun dari Blackmail seperti yang sudah dijelaskan di atas contoh-contohnya, yang mana hal-hal seperti ini jelas-jelas melanggar hukum dan dapat membuat suatu perjanjian batal. Selanjutnya, KUHPerdata juga membedakan tetnang paksaan dalam 2 hal yaitu adalah sebagai berikut :

- a) Paksaan yang dilakukan oleh ayah , ibu dan juga keluarga dalam garis keturunan keatas ;dan
- b) Paksaan yang dilakukan oleh oran selain dari yang sudah disebutkan dalam Nomor 1 diatas. Hal ini dapat disimpulkan bahwa paksaan tidak boleh dilakukan oleh siapapun dalam perjanjian karena memang dapat membatalkan perjanjian tersebut.<sup>24</sup>

### 3) Penipuan dalam Perjanjian

Sesuatu yang dilarang dan tidak boleh dilakukan dalam perjanjian salah satunya adalah penipuan, hal ini secara otomatis akan membuat perjanjian tersebut tidak sah. Bukan hanya tidak sah, salah satu pihak akan dirugikan dalam hal tersebut tergantung dari apa yang terjadi dan sebagian besar akan dirugikan dalam finansial. Penipuan diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdata. Didalam pasal tersebut berbunyi :

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 121

<sup>24</sup> *Ibid*

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan persetujuan, bila penipuan dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”

Jika sudah membaca rumusan dari pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penipuan ini berbeda dengan kekhilafan. Penipuan adalah melibatkan unsur kesengajaan, jadi seseorang dalam yang menjadi subyek perjanjian ini secara sadar melakukan penipuan untuk mendapatkan kepentingannya dan mengelabui lawannya.<sup>25</sup>

Penipuan ini juga dapat disimpulkan bahwa salah satu pihak memberikan keterangan-keterangan palsu dan memberikan bujuk rayu agar lawannya mau memberikan persetujuannya.<sup>26</sup>

#### **b. Kecakapan Para Pihak dalam Perjanjian**

Kecakapan para pihak adalah suatu hal yang sangat mendasar dan menjadi syarat sah nya suatu perjanjian. Cakap menurut hukum ialah seseorang yang sudah memiliki kewenangan guna melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>27</sup> Ketentuan mengenai orang yang cakap menurut hukum ini dapat dilihat pada Pasal 1330 KUHPerdara yang mana kriteria orang tidak cakap adalah sebagai berikut:

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan;

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 125-126

<sup>26</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Syarif, 2008, *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Gitama Jaya, hlm. 130

<sup>27</sup> *Ibid*.

- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang sudah melarang untuk membuat suatu perjanjian tertentu.

Seorang perempuan yang sudah disebutkan diatas adalah menurut KUHPerdara yang mana perempuan tersebut adalah perempuan yang bersuami. Maka dari itu, untuk melakukan suatu perjanjian dengan siapapun, maka memang seyogyanya harus dengan bantuan atau izin suami (Kuasa tertulis) yang mana tertuang pada Pasal 108 KUHPerdara.<sup>28</sup>

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, maka istri telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>29</sup> maka dari itu menurut Sema No. 3 Tahun 1963 ketentuan Pasal 108 itu sudah tidak berlaku lagi. Menurut ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, disebutkan bahwa:

- 1) Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam lingkungan masyarakat;
- 2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum;
- 3) Suami adalah kepala rumah tangga dan istri adalah ibu rumah tangga.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 180.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 131.

### c. Hal Tertentu

Didalam suatu perjanjian, maka harus jelas pula apa hal yang diperjanjikan. Dalam hal ini, pokok bahasan adalah pada objek perjanjian yang harus jelas, dapat dihitung dan dapat ditentukan apa jenisnya.<sup>30</sup>

Menurut Subekti, hal tertentu merupakan apa yang diperjanjikan yang mana diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.<sup>31</sup>

### d. Kausa atau sebab yang halal

Sebab yang halal atau kausa yang halal ialah menjurus kepada objek perjanjian tersebut. objek perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan juga kesusilaan sekalipun.<sup>32</sup>

## 4. Jenis-jenis Perjanjian

Jenis perjanjian, menurut Sutarno dibedakan menjadi beberapa jenis yang mana akan disebutkan sebagai berikut :<sup>33</sup>

- a. Perjanjian timbal balik. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian yang dibuat dengan melekatkan hak dan juga kewajiban kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Dapat di contohkan pada perjanjian jual beli yang diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdara serta perjanjian sewa menyewa yang diatur didalam Pasal 1548 KUHPerdara. Didalam

---

<sup>30</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 19

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Hardjan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet-2, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hlm. 99.

<sup>33</sup> Yogi Hanapiah, Sri Endang Wahyuningsih, "Hal-hal yang perlu diperhatikan Oleh Notaris dalam Membuat Akta Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil", *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1 (Maret 2018), hlm. 113

perjanjian-perjanjian tersebut, kedua-duanya menempatkan hak dan kewajiban di kedua belah pihak.

Penjual pada perjanjian jual beli wajib menyerahkan barangnya dan memiliki hak untuk menerima sejumlah uang dari harga barang tersebut, dan pembeli wajib membayar sejumlah uang yang sudah di perjanjikan dan memiliki hak untuk menerima barang yang ia beli. Hal yang mirip terjadi di perjanjian sewa menyewa. Yang mana barang tersebut hanya disewakan dan tidak ada pemindaahan kepemilikan.

- b. Perjanjian sepihak. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan memberikan kewajiban pada salah satu pihak saja. Perjanjian ini dapat di contohkan suatu perjanjian hibah yang ,ama kewajiban hanya ada pada orang yang nantinya menghibahkan barang miliknya dan orang yan menerima hibah tidak memiliki kewajiban apapun.
- c. Perjanjian dengan pecuma. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian yang menurut huum terjadi keuntungan dari salah satu pihak saja. Dapat dicontohkan seperti hibah (*schenking*) Pasal 1666 KUHPerdato dan pinjam pakai pasal 1740 KUHPerdato.
- d. Perjanjian konsensuil, riil dan formil. Dimulai dari perjanjian konsensuil, dimamana perjanjian ini adalah perjanjian yang dianggap sah jika telah terjadi kesepakatan pada para pihak yang membuat perjanjian tersebut. perjanjian riil merupakan perjanjian yang membutuhkan barang yang harus diserahkan selain kata sepakat dari pihak-pihak yang bersangkutan. Dapat dicontohkan pada perjanjian

penitipan barang seperti apa yang diatur didalam Pasal 1741 KUHPerdara dan perjanjian pinjam mengganti pada pasal 1754 KUHPerdara.

Perjanjian formil merupakan suatu perjanjian yang mana memerlukan kata sepakat seperti perjanjian-perjanjian lain tetapi perjanjian mengharuskan dibuat perjanjian tersebut dalam bentuk tertulis. Dapat dicontohkan seperti jual beli tanah yang mana undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta notaris PPAT, perjanjian jual beli apartemen, yang mana sertifikat hak milik yang dibuat oleh BPN.

e. Perjanjian bernama (Khusus) dan Perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama (Khusus) adalah suatu perjanjian yang diatur didalam ketentuan khusus di KUHPerdara tepatnya Buku III bab V sampai bab XVIII. Contohnya adalah perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara dan undang-undang lainnya. contohnya seperti perjanjian keagenan dan distributor, kredit dan leasing.

## **5. Wanprestasi dalam Perjanjian**

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya adalah suatu hal yang buruk.<sup>34</sup> Wanprestasi sendiri ialah suatu kesalahan dari debitur yang

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

lalai untuk memenuhi suatu kewajiban yang memang sudah di perjanjikan dan juga di sepakati dari awal.<sup>35</sup>

Untuk dapat menentukan kapan seseorang telah lalai dalam kewajibannya yang memang sudah di perjanjikan, maka dapat dilihat dari isi perjanjian itu sendiri. Debitur harus melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian yang sudah dibuat dengan kreditur. Apabila didalam suatu perjanjian tidak diatur jangka waktu debitur untuk melaksanakan kewajibannya, maka sebelum kreditur mengajukan gugatan wanprestasi, haruslah terlebih dahulu melakukan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa kreditur sudah lalai dalam menjalankan kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. (Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara).

Dapat dicontohkan apabila developer apartement memberikan janji akan mengeluarkan sertifikat hak milik dan juga pemisahan hak milik pada saat pembayaran telah lunas, tetapi pada kenyataanya tidak segera menguruskan hal tersebut, maka dapat di sinyalir bahwa developer apartement melakukan suatu wanprestasi.

Wanprestasi menurut Subekti dapat berupa empat macam, yang mana hal tersebut adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang sudah disanggupi di awal;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikanya tetapi tidak sebagaimana yang sudah dijanjikan di awal;

---

<sup>35</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Syarif, *Mengenal Hukum Perdata*, hlm. 141

<sup>36</sup> *Ibid*

- c. Melaksanakan apa yang sudah dijanjikanya dengan baik tetapi terlambat dalam pengerjaanya;
- d. Melakukan sesuatu perbuatan, yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Jika pernyataan dari subekti ini di bandingkan dengan pernyataan setiawan, pastinya sejalan, karena menurut R. Setiawan yang menyatakan bahwa jika debitur tidak melaksanakan kewajibanya bukan karena *Overmacht* atau keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan wanprestasi. Kemungkinan tidak terpenuhinya kewajiban adalah dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut:

- a. Karena kesalahan debitur baik kesengajaan atau kealpaan dari debitur itu;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), yang mana ada kemampuan diluar debitur yang menyebabkan debitur tidak bersalah dalam kerusakan barang tersebut.

Jika seseorang subjek perjanjian terbukti melakukan wanprestasi karena kelalaiannya, maka pastinya ada suatu hukuman bagi perbuatan wanprestasi tersebut. Hukuman atau sanksi bagi debitur yang lalai adalah sebagai berikut :<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Perjanjian Baku Dalam Pratek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.24.

- a. Debitur harus membayar sejumlah kerugian yang diderita kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku *Universal* kepada semua jenis perikatan;
- b. Dalam perjanjian *Bilateral* (timbang balik), wanprestasi dari suatu pihak dapat memberikan hak kepada pihak lain untuk membatalkan perjanjian yang sudah di perjanjikan di awal lewat putusan pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara);
- c. Resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan tersebut hanya berlaku untuk perikatan yang berakibat memberikan sesuatu;
- d. Membayar biaya perkara, hal ini terjadi apabila perkara wanprestasi ini di perkarakan di muka pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR). Ketentuan berlaku *Universal* kepada semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara). Berlaku *universal* kepada semua jenis perikatan.

Beberapa yang sudah disebutkan diatas adalah uraian tentang apa yang dapat di lakukan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan yang dapat terjadi terhadap debitur yaitu, dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian dan juga menuntut ganti kerugian

saja serta membuat atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim di pengadilan beserta dengan ganti kerugian.<sup>38</sup>

## 6. Berakhirnya suatu Perjanjian

Didalam seseorang melakukan perjanjian, pasti terdapat apa yang disebut berakhirnya perjanjian tersebut. setiap perjanjian pasti terdapat tentang apa yang disebut tentang berakhirnya perjanjian. Tentang berakhirnya perjanjian ini diatur di dalam Pasal 1381 KUHPerdara, yang mana didalam pasal tersebut terdapat beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya suatu perjanjian. Tentang hal-hal tersebut adalah sebagai berikut :

### 1) Adanya pembayaran

Pembayaran yang dimaksud dalam hal ini adalah pembayaran dalam arti luas yaitu sebagai wujud pemenuhan janji. Janji disini adalah suatu pemenuhan perjanjian secara sukarela oleh para pihak yang mana dalam hal ini tidak hanya melulu tentang pembayaran dalam bentuk uang, melainkan mencakup pula dimana pihak penjual menyerahkan barang yang dijualnya kembali.<sup>39</sup>

Simplenya mengenai pembayaran ini tidak melulu sebuahh pembayaran yang dibayarkan dengan uang. Tetapi tentang prestasi yang memang sudah di perjanjikan oleh kedua belah pihak seperti

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 24

<sup>39</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 64

melakukan suatu hal yang memang disetujui atau pelaksanaan suatu pekerjaan.<sup>40</sup>

## 2) Pembayaran diikuti dengan penitipan

Dalam hal ini adalah jika kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur bisa melakukan apa yang disebut dengan penawaran pembayaran yang nantinya diikuti dengan hal yang disebut dengan penitipan. Penawaran harus dilakukan oleh notaris atau juru sita dan apa yang disebut dengan penitipan tadi dilakukan oleh panitera di Pengadilan Negeri setempat dengan diberitahukan atau di informasikan kepada si kreditur.

Apabila hakim memberikan suatu putusan yang mana dalam putusan tersebut menyatakan tentang penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan tersebut berharga dan memiliki kekuatan yang pasti, maka hutang debitur akan dihapus dan debitur tidak dapat menarik kembali uang dan juga barangnya. Barang yang dapat diserahkan dalam hal ini adalah barang bergerak saja.<sup>41</sup>

## 3) Pembaharuan Hutang

Pembaharuan hutang dalam nama lain adalah novasi. yang mana dalam keadaan ini, kreditur membebaskan debitur dari suatu kewajiban untuk membayar suatu hutang sehingga perikatan antara kreditur dan juga debitur hapus dengan sendirinya. Tetapi dibuat

---

<sup>40</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Syarif, hlm. 148

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 149

suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan tersebut.<sup>42</sup>

#### 4) Kompensasi

Kompensasi adalah keadaan jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain, tetapi dalam keadaan yang sama orang tersebut berhutang kepada orang yang sama maka apabila membaca tentang apa yang ada di dalam Pasal 1426 KUHPerdara, utang piutang antara pihak tersebut adalah dihitung atas jumlah yang sama.<sup>43</sup>

#### 5) Pencampuran hutang

Pecampuran hutang ini adalah dimana keadaan terjadinya kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Ini dapat dicontohkan apabila si debitur menggantikan hak-hak kreditur, karena menjadi ahli warisnya seperti kreditur menikah dengan debitur dan bersepakat untuk mengadakan suatu pencampuran kekayaan.<sup>44</sup>

#### 6) Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang ini adalah keadaan dimana kreditur secara sukarela tidak lagi menuntut akan hak-haknya kepada debitur, maka dalam hal ini perikatan akan terhapus secara otomatis. Akan tetapi pembebasan hutang ini tetap harus dibuktikan keberadaannya,

---

<sup>42</sup> *Ibid*

<sup>43</sup> *Ibid, hlm. 149-150*

<sup>44</sup> *Ibid, hlm. 150*

contohnya adalah dengan cara membuat surat pengembalian bukti hutang dari kreditur kepada debitur.<sup>45</sup>

pembebasan hutang ini harus berdasarkan persetujuan dari debitur, yang mana dalam hal ini kreditur membebaskan seluruh hutang-hutang yang diperbuat oleh debitur.<sup>46</sup>

#### 7) Hapusnya barang yang menjadi objek perikatan

Suatu perikatan dapat hapus apabila barang yang menjadi obyek perikatan itu musnah atau hancur dan hilang. Tetapi hal tersebut pastilah harus dibuktikan yang mana barang yang musnah tersebut kemusnahannya bukan disebabkan oleh kealpaan pihak debitur.<sup>47</sup>

Jika ditelaah tentang apa yang ada di dalam Pasal 1444 KUHPerdata, maka jika suatu barang yang menjadi obyek perjanjian ini musnah bukan karena kesalahan debitur atau dalam hal ini disebut dengan *Overmacht* atau keadaan memaksa, maka perikatan akan hapus. Setelah terjadinya *overmacht* tersebut, maka debitur juga tidak dapat dimintai ganti rugi atas barang tersebut.

#### 8) Batal dan Pembatalan

Batal dan juga pembatalan mungkin sekilas terlihat sama dan batal merupakan kata dasarnya. Akan tetapi hal ini memiliki makna arti yang berbeda. Pada saat hapusnya suatu perikatan, yang dapat

---

<sup>45</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 74

<sup>46</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Syarif, *Loc. Cit*

<sup>47</sup> Subekti, *Loc. Cit*, hlm. 75

mengakibatkan hapusnya suatu perikatan adalah “pembatalan” dari suatu perjanjian itu. “Batal” dapat di kaitkan dengan perjanjian yang batal demi hukum, yang mana perjanjian tersebut tidak dapat mengapus perikatan karena dalam perjanjian yang batal demi hukum tidak pernah melahirkan suatu perikatan bagi para pihak.

Hakum dapat membatalkan perjanjian yang isinya adalah berat sebelah atau tidak adil dan hanya menguntungkan salah satu pihak yang mana pada hal ini pihak satunya tidak berpengalaman dalam hal ini seperti dalam keadaan terpaksa atau miskin.<sup>48</sup>

#### 9) Berlakunya Suatu syarat batal

Syarat batal dapat diartikan jika suatu perjanjian sudah terpenuhi syaratnya maka perjanjian ini akan berakhir. Tentang hal ini diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdara. Jika perjanjian telah batal maka prestasi yang sudah dilakukan oleh salah satu pihak haruslah kembali seperti semula.

#### 10) Lewat waktu

Lewat waktu dapat menimbulkan akibat hukum. akibat hukum yang pertama adalah lewat waktu untuk memperoleh hak dan yang kedua adalah lewat waktu untuk membebaskan dari adanya suatu yang mengapus perikatan. Tentang lewat waktu ini diatur dalam Pasal 1946 KUHPerdara. Lewat waktu guna mendapat suaru hak

---

<sup>48</sup>Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Syarif, *Loc.Cit*, hlm. 150-151

dibahas dalam hukum benda sedangkan dalam hukum perikatan maka yang penting adalah lewat waktu atau jatuh tempo yang mana hal tersebut dapat mengapus perikatan.<sup>49</sup>

## **A. Tinjauan umum perjanjian Jual Beli Apartemen**

Bahasan selanjutnya adalah tentang perjanjian jual beli secara umum. Perjanjian jual beli menurut KUHPerdara adalah suatu perjanjian dimana ada timbal balik antara pihak satu (penjual) dengan pihak lainnya (pembeli). Penjual menyerahkan hak kepemilikan atas barang tersebut kepada pihak lainnya (si pembeli) dan si pembeli ini membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas barang tersebut.<sup>50</sup>

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Didalam Pasal 1457 KUHPerdara tepatnya tentang apa itu perjanjian jual beli. Didalam pasal tersebut berbunyi bahwa “suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat kan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berikut adalah beberapa pendapat para sarjana atau para ahli adalah sebagai berikut :

- a. Menurut Subekti, Pengertian tentang jual beli ini adalah suatu perjanjian dimana ada pihak yang satu (penjual) mengikatkan

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 151

<sup>50</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 1

dirinya untuk menyerahkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang kepada pihak lain (pembeli). Sedangkan pihak yang lain ini membayar harga yang telah di setuju di awal perjanjian.<sup>51</sup>

- b. Menurut Wirjono , beliau mendefinisikan jual beli adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara kedua belah pihak, dimana salah satu pihak berjanji atau telah dianggap berjanji akan melakukan atau tidak melakukan suatu hal , sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan darip pada janji tersebut. <sup>52</sup>

Mendengar tentang “jual beli” pasti dalam pikiran sebagian orang merupakan sesuatu kegiatan dimana ada satu pihak yang menjual suatu barang atau yang lainnya, dan ada satu pihak yang mana bertindak sebagai pembeli. Perjanjian jual beli ini apabila diperhatikan memiliki asas konsensuil. Dapat di katakan demikian karena karena perjanjian itu dianggap sudah lahir saat tercapainya kesepakatan para pihak antara penjual dan juga pembeli. Unsur-unsur pokok dari pada perjanjian jual beli ini adalah adanya suatu barang dan juga harga. Harga dan barang sudah disetujui oleh kedua belah pihak, maka terjadilah perjanjian jual beli tersebut (tercapainya kata sepakat).

Jika selanjutnya melihat pada Pasal 1458 KUHPerdara, maka dapat menemukan sifat konsensual yang mana dalam pasal ini berbunyi

---

<sup>51</sup>Subekti, *Loc.Cit*, hlm. 79

<sup>52</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Asas-ASas Hukum Perjanjian*, hlm.17

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”

Selain hal tersebut yang dijelaskan di dalam Pasal 1458 dimana ada sifat konsensual, terdapat sifat lain yaitu “obligatoir”. Pengertian dari sifat obligator adalah dimana perjanjian mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian jual beli ada perpindahan hak milik dari pada pihak penjual dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar dari pada harga yang telah di sepakati bersama tersebut. Maka dapat agar hak milik ini bisa berpindah, harus dilaksanakan terlebih dahulu pembayaran pada pihak pembeli sebagai kewajibannya.

Apabila ingin melihat lebih jelas dari pada penyerahan barang, dapat melihat bunyi dari pada Pasal 1459 KUHPerdara yang menjelaskan bawasanya hak milik akan barang yang dijual tidak semata-mata pindah ke pada si pembeli jika penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613, dan 616. Hal itu adalah sebagai berikut :<sup>53</sup>

- a. Ketentuan Pasal 612 KUHPerdara, dimana dalam pasal ini menyatakan tentang penyerahan benda bergerak. Penyerahan benda bergerak bertubuh ini dilakukan secara nyata;

---

<sup>53</sup> Salim. H.S, 2008, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. V, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.34

- b. Pada ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, didalamnya mengandung tentang penyerahan perutang atas nama dan benda tidak bertubuh lainnya yang dilaksanakan dengan menggunakan akta otentik atau dibawah tangan;
- c. Ketentuan Pasal 616 KUHPerdara adalah menyatakan tentang penyerahan atau penuntukan benda tidak bergerak adalah dilakukan dengan cara mengumumkan akta.

Jadi dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli ini bersifat obligatori, yang mana menimbulkan hak dan juga kewajiban. Tetapi belum tentu hak milik langsung berpindah.

## **2. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli**

Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, maka dari itu diantara subyek dari jual beli tersebut terdapat hak dan kewajiban. Tentang hak dan kewajiban keduanya, akan dijelaskan sebagai berikut:

### **a. Hak dan Kewajiban Penjual**

Jika telah terjadi kata sepata atau kesepakatan antara para pihak, maka akan timbul apa yang dinamakan hak dan kewajiban. Hak penjual adalah menerima harga barang yang sudah disepakati antara kedua belah pihak. Lalu kewajibannya adalah sebagai berikut :

- 1) Menyerahkan barang, hal ini di jelaskan dalam Pasal 1475 KUHPerdara, dimana penyerahan berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual kepada kekuasaan dan kepunyaan dari pihak pembeli;
- 2) Kewajiban menanggung pembeli, hal ini didasari dari ketentuan Pasal 1473 KUHPerdara, dimana kewajiban dari pada si penjual adalah menjain agar penguasaan benda yang telah dijual secara aman dan tentram serta menjamin tidak adanya cacar tadipada barang-barang yang sudah dijual kepada pembeli secara tersembunyi;
- 3) Penjual wajib menanggung cacat tersembunyi didalam barag yang dijualnya, meskipun dia sendiri tak menyadari dan mengetahuinya. Kecuali sudah di perjanjikan di awal;
- 4) Wajib mengembalikan harga pembelian yang sudah diterima oleh penjual itu. Jika terbukti sudah mengetahui barang yang telah dijual cacat , dan juga mengganti segala biaya, kerugian dan juga bunga padaa si pembeli;
- 5) Jika barang yang telah dijual tersebut musnah dikarenakan cacat yang tersembunyi, maka kerugian akan barang tersebut dibebankan kepada si penjual

dan ia harus mengembalikan uang harga pembelian dan juga kerugian.

Ada beberapa pasal dalam KUHPerdara yang mengatur tentang kewajiban dari pada penjual dimana hal itu adalah antara lain sebagai berikut :

- 1) Kewajiban memelihara dan merawat benda hingga sampai tahap penyerahan barang kepada pembeli.

Tentang hal ini diatur di dalam Pasal 1235 KUHPerdara yang didalamnya menyatakan bahwa “ Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan.”

Konsekuensi dari pada Pasal 1235 adalah ditemukan dalam Pasal 1236 KUHPerdara dimana dalam pasal ini berbunyi “Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaikbaiknya untuk menyelamatkannya”

Dari ketentuan Pasal 1236 ini maka dapat di simpulkan bahwa jika si debitur ini tidak mampu

untuk merawat barang yang disepakati sebelum diberikan kepada kreditur, maka kreditur harus mengganti dengan membayar biaya kerugian daripada hal tersebut.;

2) Kewajiban untuk menyerahkan benda yang dijual

dapat melihat dalam KUHPerdara tepatnya Pasal 1459, maka penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli. Tujuan dari hal ini adalah untuk memindahkan hak kepemilikan suatu barang kepada si pembeli. Kewajiban dari penyerahan hak milik tersebut adalah semua perbuatan hukum yang intinya dapat mengalihkan hak kepimilak atas benda tersebut bagaimanapun cara dan prosedurnya yang sudah di perjual belikan kepada pembeli.<sup>54</sup>

Perlu diketahui bersama bawasanya KUHPerdara mengatur beberapa macam jenis barang. Tepatnya ada 3 (tiga), yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan nama lain adalah piutang, penagihan hutang .) pengaturan ketiga barang tersebut masing-masing adalah sebagai berikut :

---

<sup>54</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 9

- 1) Barang bergerak. Penyerahannya cukup dengan melakukan penyerahan kekuasaan barang tersebut sesuai dengan ketentuan dari Pasal 612 KUHPerdara.

Bunyi pasal ini adalah :

“Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja jika yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan secara simbolis . setelah itu, jika barang sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, maka penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja.<sup>55</sup> Cara ini disebut dengan penyerahan tangan pendek atau dengan nama lain disebut dengan *Traditio brevimanu*<sup>56</sup>

- 2) Selanjutnya adalah barang tidak bergerak (Barang tetap), dimana hal ini dapat dicontohkan suatu perjanjian jual beli tanah. Dimana penyerahan hak

---

<sup>55</sup> *Ibid*

<sup>56</sup> *Ibid*

milik adalah menggunakan akta notaris atau sebagainya. Sebelum penyerahan akta tersebut pastinya dilakukan perbuatan yang dinamakan “Balik nama”.

Hal ini diatur didalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) UU No. 5 Tahun 1960 yang mana UU ini mencabut peraturan yang lebih lama tentang tanah yaitu pada buku II KUHPerduta. Berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dimana PP ini adalah peraturan pelaksana dari pada UUPA dimana didalamnya menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

- 3) Barang tidak bertubuh. Barang tidak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan dengan cessie. Hal ini diatur didalam Pasal 613 KUHPerduta yang berbunyi “ Penyerahan akan piutang-piutang atas nama kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas ebendaat itu dilimpahkan kepada orang lain”. Penyerahan seperti hal terebut bagi si berhutang tidak ada akibatnya melainkan setelah

penerahan tu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.<sup>57</sup>

### 3. Kewajiban Menanggung kebendaan yang dijual

Kewajiban penjual ini diatur didalam Pasal 1491 KUHPerdara. Hal ini meliputi 2 hal yaitu sebagai berikut :

- a. Penanggungan bahwa pembeli akan menguasai barang secara tentram, damai dan aman. Hal ini merupakan salah satu konsekuensi dari pada jaminan yang diberikan penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan terkirim harus benar benar milik dari dirinyasendiri dan bebas dari beban ataupun tuntutan tertentu dari suatu pihak lain ;<sup>58</sup>
- b. Penanggungan bahwa barang yang dibelinya adalah barang yang bebas dari cacat tersembunyi. Hal ini dapat dihadikan alasan untuk membatalkan pembelian barang tersebut. cacat tersembunyi sebenarnya tidak dijelaskan secara jelas atau eksplisit di dalam undang-undang. Tetapi jika melihat daripada rumusan Pasal 1504 yang berbunyi “Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan

---

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 11

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 17

membelinya selain dengan harga yang kurang.” Dan juga ada ketentuan Pasal 1505 KUHPerdara yang berbunyi “Penjual tidak wajib menjamin barang terhadap cacat yang kelihatan dan dapat diketahui sendiri oleh pembeli.

Menurut Kartini Muljadi, yang dimaksud tentang cacat tersembunyi adalah sebagai berikut :

- a. Suatu hal yang tidak tampak atau bahkan diketahui pada saat pembelian suatu barang;
- b. Keadaan dimana jika cacat diketahui saat pembelian maka hal yang akan dilakukan adalah :
  - 1) Pembeli tidak akan membeli benda tersebut;
  - 2) Pembeli akan tetap membayar kebendaan itu dengan syarat nilai dari pada kebendaan itu diturunkan oleh pembeli.<sup>59</sup>

#### **b. Hak dan Kewajiban dari Pembeli**

Dapat diketahui bersama bahwa hak dari pada pembeli adalah menerima barang yang sudah dibelinya. Berdasar pada ketentuan Pasal 1513 KUHPerdara, kewajiban utama dari pembeli adalah membayar dari pada barang yang dibelinya tersebut kepada si penjual. Hal tersebut pastinya membayar harga yang sudah di sepakati bersama antara penjual dan pembeli. Peristiwa jual beli ini

---

<sup>59</sup>Hj. Ina Budhiarti Suphyan, “Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun dibidang Pengelolaan Rumah Susun di Bandung di Hubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun”, *Jurnal Wawasan Hukum*, Vol. 34 No.1 (Februari 2016), hlm. 255

juga tidak ditentukan kapan dan dimana pembayarannya dilakukan. Maka dari itu berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara, pembayaran dilakukan pada waktu dan tempat dimana penyerahan terjadi.<sup>60</sup>

### 3. Macam-Macam Perjanjian Jual Beli

Membahas mengenai perjanjian jual beli, dapat diketemukan didalam BAB 5 KUHPerdara. Maka dari itu, ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli ini masuk didalam kategori perjanjian bernama. Macam dari perjanjian jual beli adalah dilihat dari subyek perjanjian nya apakah subyeknya benda bergerak atau benda tidak bergerak

Mengenai penyerahan, pastinya setiap perjanjian jual beli terjadi suatu penyerahan apabila sudah dibayar lunas. Penyerahan atau *levering* tergantung pada jenis bendanya adalah sebagai berikut:<sup>61</sup>

a. Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak adalah dilakukan dengan cara penyerahan nyata disertai dengan kunci dari benda tersebut. contohnya motor atau mobil;

b. Piutang atas nama benda tidak bertubuh

Penyerahan dari piutang atas nama dan benda tidak bertubuh seperti saham, bunga dan obligasi. Kesemuanya itu dilakukan dengan akta otentik;

c. Benda tak bergerak

---

<sup>60</sup> Kartini Muljadi, *jual Beli*, hlm. 189

<sup>61</sup> Salim H.S , *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49

Benda tidak bergerak mengenai penyerahannya dilakukan dengan pengumuman menggunakan akta yang bersangkutan seperti akta kepemilikan tanah.

#### 4. Perjanjian Jual Beli Apartemen

Seperti biasa, perjanjian jual beli tau perjanjian pengikatan jual beli dapatlah timbul dari adanya sifat terbuka Buku III KUHPdata yang mana memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja perjanjian itu, asal tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika membeli sebuah rumah susun, konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*Legal document*) yang penting. Dokumen itu adalah sebagai berikut:

:<sup>62</sup>

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yang nama lainnya adalah perjanjian akan jual beli antara pengembang (*developer*) dan konsumen;
- b. Akta Jual Beli yang di tandatangani didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ntuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah atau satuan rumah susun dari pengembang (*developer*) dan konsumen;
- c. Perjanjian kredit Kepemilikan Apartemen/ Sarusun (KPA dan KPR dari Bank Pemberi kredit tersebut)

---

<sup>62</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, hlm. 76-77

Dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli rumah susun ini menggunakan perjanjian formil karena dibuat harus berdasarkan akta yang dibuat didepan PPAT. Dokumen yang pertama merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (Kontraktual) antara developer dan konsumen, dimana pengembang atau developer mengikatkan diri untuk menjual unit apartement nya dan pembeli atau konsumen mengikatkan diri untuk membeli satuan apartement atau rumah susun yang mana memiliki kewajiban bayar berupa angsuran uang muka (*down payment*). Dan diselesaikan lewat angsuran bank seperti angsuran kepemilikan rumah (KPR) atau angsuran kepemilikan apartemen (KPA).

##### **5. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli Apartemen**

Mengnai subyek dan obyek pastinya adalah para pihak yang melakukan perjanjian jual beli apartement atau satuan rumah susun. subyek pastinya adalah penjual yang mana didalam jual beli apartement adalah pengembang (*developer*) dan pembeli adalah konsumen yang biasanya adalah perorangan. Objek dari pada jual beli ini adalah suatu satuan rumah susun atau apartement yang memang sudah di perjanjiakan. Setelah konsumen melakukan pemesanan maka akan membayar DP (*down Payment* ) setelah itu untuk melindungi kepentingan masing-masing maka pengembang memberikan apa yang

dinamakan PPJB yang didalamnya akan diatur hak dan kewajiban para pihak.<sup>63</sup>

Hak dan kewajiban dapat beragam. Mulai dari deadline dan tata cara pembayaran bagi konsumen dan penyelesaian serta kewajiban kepengurusan keluarnya AJB bagi pengembang (*developer*).

## **B. Tinjauan Umum tentang Apartement**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum dari Apartemen**

Mendengar tentang apa itu apartemen dan bahkan sudah sering melihatnya di kota-kota besar termasuk di Yogyakarta. Kata lain dari rumah susun atau apartemen adalah kondominium atau *Condominium* dalam bahasa latin. Artinya Con adalah bersama-sama dan dominium adalah pemilikan. Apabila diartikan perkata adalah kepemilikan yang bersama-sama. Memang ada benarnya karena apartemen atau rumah susun sendiri adalah rumah atau hunian dimana menduduki satu tanah bersama-sama dengan pemilik yang lain. Selanjutnya, condominium memiliki arti yaitu sebagai pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing dimiliki oleh individu-individu. Maka dari itu, condominium ini dapat disimpulkan sebagai kesatuan yang terpisah.<sup>64</sup>

Menurut A. Ridwan Halim, kondominium adalah merupakan suatu system kepemilikan. Hal itu bukan obyek kepemilikan sedangkan rumah susun jelas

---

<sup>63</sup> Munir F. Fuady, 2004, *Hukum Kontrak dari Sudur Pandang Hukum Bisnis* , Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 75

<sup>64</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, hlm.3

merupakan salah satu objek kepemilikan. Kepemilikan atas rumah susun itulah yang memungkinkannya bisa menjadi system kepemilikan kondominium.<sup>65</sup>

Pengertian rumah susun pada Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, tepatnya pada pasal 1 butir rumah susun adalah sebagai berikut: "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama."<sup>66</sup>

Rumah susun dalam undang-undang ini, dapat disimpulkan sebagai panggilan atau pengertian hukum untuk gedung bertingkat yang didalamnya dapat berupa kepemilikan bersama (hak kemepilikan perseorangan dan bersama) yang dalam penggunaannya adalah untuk hunian atau secara terpadu sebagai satu kesatuan system pembangunan.<sup>67</sup>

Selanjutnya terdapat PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Apabila dalam keterangan Pasal 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 terdapat kata "Terutama untuk hunian", maka dalam PP No. 4 Tahun 1988 tepatnya pasal 7 dijelaskan bahwa rumah susun selain diinginkan oleh perorangan sebagai tempat tinggal, juga diincar pelaku usaha untuk usaha atau dijadikan pusat

---

<sup>65</sup> A. Ridwan Halim , 2006, *Hukum Permukiman, Perumahan dan Rumah Susun*, Jakarta: Puncak Karma, hlm.: 5

<sup>66</sup> Arie S.Hutagalung, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Cet-7 Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, hlm. 12

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 14-15

perkantoran. Maka dari itu, apabila ditinjau dari penggunaannya, rumah susun dapat dibagi menjadi 3 golongan sebagai berikut .<sup>68</sup>

- a. Rumah susun sebagai hunian, yaitu rumah susun yang selanjutnya dipakai untuk dijadikan tempat tinggal;
- b. Rumah susun buan hunian, adalah rumah susun yang nantinya dipakai baik sebagian atau seluruhnya atau bahkan tidak dipakai untuk tempat tinggal atau untuk kegiatan usaha/ social;
- c. Rumah Susun Campuran, adalah rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian yang lain digunakan sebagai kantor atau tempat usaha.

Selanjutnya , mengenai beberapa pengertian yang ada hubungannya dengan rumah susun dan memang cukup populer di kalangan orang yang berkecukupan di dunia properti Rumah susun adalah sebagai berikut :

- a. Satuan Rumah Susun

Mengenai pengertian dari pada apa yang disebut dengan Satuan Rumah Susun, dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 tepatnya pada Pasal 1 angka (2) dimana yang disebut dengan satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan pembentukannya diperuntukan untuk hunian secara terpisah dan yang memiliki suatu sarana penghubung ke jalan umum. Tujuan dari dari hal tersebut adalah

---

<sup>68</sup> M. Syahifuddin Wafi, R. Sutarto, & Siti Malikhatun B, "Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", *Diponegoro Law Journal*, Volume 5 No. 3 (Tahun 2016), hlm. 305

agar pemilik rumah susun memiliki akses untuk keluar masuk secara individu agar tidak mengganggu orang pemilik unit rumah susun lain.<sup>69</sup>

Satuan rumah susun juga harus mendapatkan pencahayaan yang baik, maka dari itu, untuk rumah susun hunian di haruskan satuan rumah susunya harus berada di atas permukaan tanah, kecuali dalam keadaan terpaksa. Tetapi untuk satuan rumah susun yang memang tidak diperuntukan untuk hunian, maka dapat dibawah permukaan tanah. Maka dari itu, diharuskan membuat suatu penyinaran buatan. Hal ini dapat dicontohkan sebagai basement sebagai tempat parkir kendaraan para pemilik sarusun atau digunakan untuk gudang, yang mana tidak terlalu memerlukan suatu penyinaran alami dari matahari.<sup>70</sup>

b. Hak Milik Satuan Rumah Susun

Banyak orang yang bertanya-tanya tentang bagaimana pengaturan hak kepemilikan dalam rumah susun. ini merupakan hal klasik yang biasa menjadi pertanyaan masyarakat awam yang memang secara kasat mata, rumah susun hanya memiliki satu bidang tanah yang mungkin tidak terlalu luas, tetapi dapat menampung ber puluh-puluh pemilik, atau bahkan beratus ratus pemilik dalam sekaligus.

Dalam ketentuan yang ada pada Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dapat ditemukan hal yang disebut dengan kepemilikan bersama atau bagian bersama yang mana hal tersebut

---

<sup>69</sup> Subekti, "KONSEP KEPASTIAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BAGI KONSUMEN", *Jurnal Pembaruan Hukum*, Volume 10, Tahun 1987, hlm. 205

<sup>70</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, hlm. 14

meliputi tanah bersama, dan benda bersama. Beberapa hal yang disebutkan tersebut penjelasannya adalah sebagai berikut :

a. Tanah Bersama

Yang dimaksud dengan tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan oleh pemilik-pemilik dari pada rumah susun tersebut secara bersama-sama dan juga tidak terpisah karena memangdiatasya berdiri sebuah rumah susun. untuk mengenai batasnya, pastinya sudah jelasdiatur dalam persyaratan izin bangunan. Pada Pasal 7 Unadng-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun, menjelaskan bahwa rumah susun hanya dpat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak atas Tanah Negara atau hak-hak pengelolaan.<sup>71</sup>

Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat atau tidaknya seseorang mempunyai hak milik atas rumah susun tersebut. Akan tetapi, apabila seseorang atau badan hukum yang karena hukum tidak boleh memiliki hak atas tanah dengan hak guna bangunan, maka padaa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, maka orang dan atau bdan hukum tersebut tidak dapat mempunyai hak milik atas satuan rumah susun. di Indonesia, kepemilikan hak milik atas tanah untuk hunian dibatasi maksimal 5, maka dari itu yang disebut

---

<sup>71</sup>Djanggih, Herdianto & Salle, “Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. *Pandecta Law Journal*, Volume 12 No. 2 (Dseember 2017, hlm.217

seseorang atau badan hukum yang oleh undang-undang tidak boleh memiliki hak atas tanah adalah salah satunya orang yang memang sudah memiliki tanah Hak milik lebih dari 5 tersebut.

b. Bagian Bersama dari suatu Rumah susun

Seperti yang sudah di sebutkan diatas, bahwa bagian rumah susun juga ada yang disebut dengan bagian bersama. Apabila menelisik dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, maka yang dimaksud tentang bagian bersama adalah bagian dari pada rumah susun itu sendiri yang mana memang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian umum (bersama dengan penghuni lain atau pengelola) dalam kesatuan fungsi satuan rumah susun. bagian bersama itu adalah sebagai berikut :<sup>72</sup>

- 1) Pondasi;
- 2) Sloof;
- 3) Kolom-kolom;
- 4) Penunjang;
- 5) Balok luar;
- 6) Dinding struktur utama ;
- 7) Atap;
- 8) Lobby;
- 9) Koridor;

---

<sup>72</sup>Arie S. Hutagalung, *Loc.Cit*, hlm. 16

- 10) Selasar;
- 11) Tangga;
- 12) Pintu masuk dan juga pintu darurat;
- 13) Jalan masuk dan jalan keluar kendaraan ;
- 14) Jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
- 15) Ruang untuk umum.

Untuk bagian bersama yang telah disebutkan diatas, maka seluruh penghuni rumah susun memiliki hak untuk memanfaatkan karena memang hal-hal yang sudah disebutkan diatas merupakan bagian umum antar pemilik rumah susun dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap rumah susun. <sup>73</sup>

c. Benda Bersama dalam Rumah Susun

Benda bersama ini adalah suatu benda yang mana memang digunakan untuk kepentingan para pemilik rumah susun. tentang benda bersama ini diatur dalam Pasal 1 angka (5) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang mana dijelaskan biasanya benda bersama ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rumah susun dan digunakan untuk pemakaian bersama agar dapat berfungsi semestinya rumah hunian. Benda-benda tersebut adalah sebagai berikut:

---

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm.17

- 1) Jaringan air bersih;
- 2) Jaringan gas;
- 3) Jaringan listrik;
- 4) Salurang pembuangan air hujan, limbah dan juga saluran pembuangan sampah;
- 5) Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon atau alat komunikasi lainnya;
- 6) Alat transportasi antar lantai seperti lift dan eskalator;
- 7) APAR;
- 8) Alarm kebakaran;
- 9) Generator listrik;
- 10) Peralatan parkir;
- 11) Penangkal petir;
- 12) Fasilitas olahraga dan rekreasi atas tanah bersama.<sup>74</sup>

d. Pertelaan

Pertelaan ini adalah suatu rincian yang tegas dimana didalamnya diatur tentang masing-masing satuan rumah susun. didalamnya berupa bagian, benda, dan tanah bersama termasuk unit satuan rumah susun dan lantai berapa si pemilik ini mempunyai unitnya dalam uraian tertulis dan dilengkapi dengan gambar. Arti penting dari pada pertelaan ini adalah titik awal dimulainya proses pembentukan hak milik apartment atau rumah susun. selanjutnya, pertelaan ini akan timbul dari satuan-

---

<sup>74</sup>*Ibid*, hlm.18

satuan rumah susun yang secara umum terpisah melalui pembuatan akta pemisahan.<sup>75</sup>

e. Nilai Perbandingan Proporsional

Yang disebut dengan Nilai Perbandingan Proporsional adalah hal yang selanjutnya di sebut dengan NPP merupakan angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanagh bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap suatu jumlah nilai sarusun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitugkan biaya pembangunanya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.<sup>76</sup>

## 2. Pemisahan Hak Kepemilikan Apartemen

Untuk pemisahan hak kepemilikanya sendiri adalah dengan disertai dengan bentuk gambar dan uraian tentang batas-batas dari unit pemilik, gambar dan uraian yang dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional, SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang ditanda tangani bupati atau walikota.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm. 19

<sup>76</sup> Purbandari, "Status Kepemilikan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Melekat Di Atas Tanah Pengelolaan", *Jurnal Pembaharuan hukum*, Volume 1 Nomor 1 (Januari- April 2014), hlm. 270

<sup>77</sup> Muhammad Ridwan, "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Atas Sertitpikat Satuan Rumah Susun Hunian Atau Campuran Atas Terbitnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (Studi di Kota Medan)", *Jurnal media Hukum*, Vol. 20 No. 7 Tahun 2014, hlm. 205

Apabila telah selesai kepengurusan oleh bupati atau wali kota maka langkah selanjutnya Akta Pemisahan Kepemilikan akan di tanda tangani oleh bupati atau walikota. Akta Pemisahan kepemilikan ini diserahkan kepada BPN untuk dilakukan pertelaan. Pertelaan adalah adalah suatu pemisahan suatu rincian batas yang jelas dan juga tegas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang nantinya diwujudkan dengan uraian tertulis dan juga gambar. Arti penting dari pertelaan ini adalah sebagai titik awal untuk proses pembentukan hak milik atas satuan rumah susun, dan juga pertelaan ini akan timbul disaat timbulnya suatu satuan rumah susun dan di pisahkan dengann pembuatan akta pemisahan hak kepemilikan. Setelah dilakukanya pertelaan dan sudah selesai oleh BPN diterbitkanlah sertifikat hak milik Rumah Susun.