

# ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PN. SURABAYA NOMOR: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY (STUDI KASUS KETIDAKPASTIAN TENGGANG WAKTU PPJB KE AJB)

**Pradya Paramita Adawiyah**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[pradyanyaa@yahoo.com](mailto:pradyanyaa@yahoo.com)

**Tamsil Rahman, S.H., M.H.**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[tamsil@unesa.ac.id](mailto:tamsil@unesa.ac.id)

## Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun yang dilakukan PT. Surya Bumimegah dan pihak pembeli mengikat para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Hak dan kewajiban pembeli yaitu membayar dan menerima unit apartemen beserta hak kepemilikannya dan developer menerima pembayaran dan menyerahkan unit apartemen beserta hak kepemilikan kepada pembeli. Problematikanya, setelah 3 (tiga) tahun pelunasan apartemen hingga saat ini developer belum melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli yang merupakan proses untuk membuat Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun yang merupakan bukti kepemilikan sarusun, berarti developer tidak memenuhi kewajibannya dan didalam PPJB tidak mengatur secara tegas mengenai jangka waktu penandatanganan AJB serta tidak ada pula aturan dalam Undang-undang yang mengatur mengenai berapa lama tenggang waktu proses PPJB menuju AJB. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dapat dibenarkan dan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi penghuni/pemilik apartemen atas ketidakpastian tenggang waktu dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke realisasi Akta Jual Beli. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus dan konseptual. Jenis bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan non hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan teknik studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode konstruksi hukum. Hasil pembahasan dalam skripsi ini menunjukkan bahwa para pemilik apartemen puncak permai yang telah melakukan pelunasan seharusnya telah melakukan penandatanganan AJB setelah pembangunan rumah susun telah selesai sehingga proses selanjutnya tinggal mengurus SHMSRS agar pemilik mendapatkan kepastian hukum mengenai hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang telah dimiliki hal itu sesuai dengan pasal 5 angka (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Puncak Permai yaitu Pemilik atas unit Rumah Susun adalah Pihak Kedua terhitung mulai pada waktu Penandatanganan Akta Jual Beli dan Pihak Kedua memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai bukti kepemilikan Pihak Kedua atas satuan Rumah Susun sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional.

**Kata Kunci :** PPJB, AJB, SHMSRS, Kepastian Hak Kepemilikan

## Abstract

Agreement of Sale and Purchase Bundle of Flats by PT. Surya Bumimegah and the buyer binds the parties to exercise their rights and obligations. The buyer's rights and obligations are to pay and receive apartment units along with their ownership rights and the developer receives payment and submits the apartment units along with the ownership rights to the buyer. Problematikanya, after 3 (three) years repayment of apartments until now developers have not signed a Deed of Sale and Sale is a process to make a Certificate of Ownership of apartment units which is a proof of ownership sarusun, means developers do not meet their obligations and in PPJB not set expressly Regarding the period of signing of AJB and there is also no regulation in the Law which regulates on how long the grace period of PPJB process towards AJB. The purpose of this research is to know what the judges consider in the Surabaya District Court Decision Number 869/Pdt.G/2013/PN.SBY which states that the unacceptable lawsuit (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) can be justified and to know how the legal protection for the occupants / Owner of the apartment upon the grace period uncertainty of the Sale and Purchase Agreement into the realization of the Deed of Sale and Purchase. Type of research used in this research is normative law research with approach of legislation, case and conceptual. The types of legal materials used consist of primary, secondary and non-legal legal materials. Techniques of collecting legal materials using literature study techniques. Analytical techniques used in this study using legal construction methods. The result of

the discussion in this research shows that the owners of the peak apartment that have done the repayment should have signed AJB after the construction of the flats has been completed so that the next process is to take care of SHMSRS so that owners get legal certainty about the right of ownership of apartment units that have owned it Pursuant to Article 5 number (1) and (2) Agreement of Sale and Purchase Unit of Flats Permai Apartment Apartment Ownership of the Flats unit is Second Party as from the time of Signature of Sale and Purchase Deed and Second Party obtains Certificate of Property of Unit of Housing As proof of ownership of the Second Party over the unit of the Flats in accordance with the Proportional Comparative Value.

**Keywords:** PPJB, AJB, SHMSRS, Certainty of Ownership Rights

## PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Sudah sewajarnya jika setiap manusia mempunyai tempat tinggal yang layak sehingga dapat merasakan kenyamanan dalam menjalani hidup. Selain itu tempat tinggal juga merupakan hak asasi setiap orang yang dijamin dalam konstitusi Negara Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Di Indonesia, terutama di kota-kota besar, salah satunya Kota Surabaya masalah pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman timbul berkaitan dengan masalah kependudukan. Pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan cepat dan migrasi penduduk membuat ketersediaan lahan dipertanian untuk pemukiman semakin berkurang. Alternatif pembangunan yang dianggap paling sesuai dengan kondisi di atas yaitu pembangunan ke arah vertikal, dalam hal ini adalah Rumah Susun. Pembangunan rumah susun ini merupakan konsekuensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi seperti Surabaya. Pembangunan rumah susun kemudian menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah perkotaan seperti Surabaya yang jumlahnya terus meningkat. Pembangunan rumah susun ini dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh<sup>1</sup>.

Untuk mendukung program pembangunan rumah susun di Indonesia, Pemerintah Republik Indonesia memberlakukan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun namun telah dicabut karena dalam

perkembangannya sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum dan digantikan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut UU Rusun). Tujuan dibangunnya rumah susun menurut UU Rusun yang terdapat dalam Pasal 3, salah satunya adalah untuk kepentingan masyarakat ekonomi lemah, sehingga pembangunan rumah susun berdasarkan Undang-Undang ini seharusnya berlandaskan asas keadilan sosial. Namun pada perkembangannya, yang banyak berdiri adalah rumah susun yang ditujukan untuk kalangan menengah keatas atau biasa disebut dengan istilah apartemen. Pada saat ini, keberadaan apartemen sudah sangat mudah ditemui, terutama di pusat kota Surabaya, dan pembangunannya masih terus berjalan.

Mengenai rumah susun dijelaskan pada Pasal 1 UU Rusun yaitu:

”Rumah susun, yaitu 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.”

Bagian bersama adalah bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, contohnya adalah atap, tangga, lift, dinding dan bagian lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan rumah susun.<sup>2</sup> Benda bersama adalah benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, contohnya adalah kolam renang, taman, dan bagian lain yang tidak dalam kesatuan fungsi dengan rumah susun, yang berdiri pada tanah bersama.<sup>3</sup> Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar

<sup>1</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, edisi Revisi, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007, hal. 2

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal.92

<sup>3</sup> *Ibid.*

hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun yang ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan izin bangunan<sup>4</sup>. Berdasarkan penggunaannya, rumah susun dapat dikelompokkan menjadi: Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal, dan rumah susun campuran, yaitu merupakan rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.<sup>5</sup>

Hak untuk kepemilikan rumah susun disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (yang selanjutnya disebut HMSRS). Hak tersebut meliputi: hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari rumah susun, hak bersama atas benda-benda, dan hak bersama atas tanah yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak dipisahkan. Yang menjadi pemilikan perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak.

Menurut Pasal 1 angka 11 UU Rusun, menyebutkan:

“Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut Surat Hak Milik satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”

Hal ini juga dipertegas dalam Pasal 47 ayat (1) UU Rusun, dengan demikian SHMSRS dapat diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan di atas tanah negara, hak pakai di atas tanah negara, dan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, dan hak pakai di atas hak pengelolaan. Pasal 47 ayat (2) UU Rusun menentukan bahwa SHMSRS diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, hal ini berarti penerbitan SHMSRS harus memperhatikan apa jenis hak atas tanah tempat rumah susun didirikan dan siapa yang akan memiliki satuan rumah susun. Sebagai contoh, hanya warga negara Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai tanah hak milik, artinya hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang dapat dimiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik. Ketentuan ini menutup peluang bagi badan hukum

dan warga negara asing untuk memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik.

Menurut Pasal 47 ayat (3) UU Rusun, SHMSRS merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan yang terdiri atas: 1) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 2) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Persyaratan penerbitan SHMSRS terdiri dari:

- 1) Pertelaan
- 2) Akta Pemisahan
- 3) Sertifikat Laik Fungsi
- 4) Sertifikat Atas tanah Bersama, dan
- 5) Dokumen lainnya yang diperlukan

Pembangunan rumah susun umumnya sering menimbulkan masalah, dimana sering terjadi permasalahan yang berujung sengketa antara pengembang (*developer*) selaku penjual atau penyelenggara pembangunan dengan konsumen selaku pembeli unit satuan rumah susun sehubungan dengan proses pelaksanaan jual beli unit satuan rumah susun. Akhir-akhir ini banyak penawaran-penawaran yang dilakukan agen properti hunian rumah susun yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola atau strategi penjualan *pre project selling*, yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan properti dimulai. Pengembang menawarkan unit-unit hunian rumah susun lewat berbagai ajang pameran properti, sementara bangunan fisik yang ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk gambaran market gedung maupun brosur.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rusun menyebutkan bahwa, “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.” Pemasaran rumah susun yang belum selesai dibangun kerap menimbulkan permasalahan yang sering kali terjadi oleh pembeli selaku konsumen rumah susun itu sendiri. Tidak jarang harga jual yang telah disepakati tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen, misalnya kualitas bangunan.

Menurut Pasal 43 ayat (1), menyebutkan bahwa “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris.” Dasar penyelesaian permasalahan konsumen berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, hal 13-14

<sup>6</sup> Erwin Kallo, *Panduan hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 24.

yang ditandatangani *developer* dan konsumen juga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Hal ini sering membuat konsumen kecewa dan mengalami kerugian, penyelesaian masalah yang diberikan oleh *developer* juga dirasa belum cukup memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen/pembeli rumah susun.<sup>7</sup> PPJB yang ditandatangani *developer* dan konsumen tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, seperti halnya permasalahan di salah satu Apartemen di Surabaya, yakni Apartemen Puncak Permai.

Penjualan apartemen Puncak Permai telah berlangsung dari tahun 2009 yang lalu namun hingga setelah tiga tahun dari pelunasan yang dilakukan oleh penghuni apartemen kepada pihak *developer* selaku penjual hingga sekarang ini, pihak penjual/*developer* tidak memberikan kejelasan mengenai penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) kepada para penghuni yang merupakan kewajiban *developer* serta bentuk kepastian hukum yang didapatkan oleh pembeli apartemen sebelum ke tahap penerbitan SHMSRS. Hal ini sangat merugikan bagi para penghuni karena mereka tidak mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan satuan rumah susun yang mereka beli tanpa mendapatkan bukti kepemilikan apartemen tersebut. UU Rusun sendiri tidak menjelaskan berapa lamanya tenggang waktu untuk penandatanganan AJB tersebut setelah serah terima fisik apartemen.

Penghuni yang merasa dirugikan terhadap perlakuan tersebut akhirnya melakukan gugatan di pengadilan negeri surabaya terhadap *developer* pada tahun 2013. Dengan gugatan yaitu perlakuan *developer* yang dianggap perbuatan melawan hukum terhadap para penghuni. Kemudian Pengadilan Negeri Surabaya akhirnya mengeluarkan putusan pada tahun 2014 untuk permasalahan yang dihadapi oleh penggugat, yang hasilnya memutuskan bahwa segala gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat (penghuni) kepada pihak tergugat (*developer*) tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau yang sering disebut dengan istilah NO didalam persidangan, karena hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur (*obscuure libel*).

Putusan pengadilan yang dikeluarkan pada tahun 2014 hingga saat ini tahun 2017, permasalahan yang dihadapi oleh penghuni dan pemilik apartemen di Puncak Permai masih belum terselesaikan. Permasalahan tidak keluarnya SHMSRS pada apartemen tersebut masih menjadi konflik antara penghuni dan *developer*. Dalam hal ini penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang

seharusnya menjadi perbuatan hukum *developer* kepada penghuni apartemen tidak terpenuhi. Meskipun pada kenyataannya banyak para pemilik apartemen yang telah menyewakan apartemennya, namun tetap saja penyerahan yuridisnya berupa penerbitan SHMSRS sebagai bukti kepemilikan penghuni masih belum terealisasi hingga saat ini.

Permasalahan yang timbul berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya adalah terkait pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan negeri surabaya nomor: 869/Pdt.G/2013PN.SBY dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik satuan apartemen atas ketidakpastian tenggang waktu dari PPJB ke realisasi AJB. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan negeri surabaya dapat dibenarkan. Serta untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik satuan apartemen atas ketidakpastian tenggang waktu PPJB ke AJB.

Kajian teoritik dalam penulisan ini terdiri dari Perikatan yang berisi perikatan lahir dari perjanjian dan lahir dari Undang-Undang serta unsur-unsur perjanjian dan wanprestasi. Peralihan Hak atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang diatur dalam Undang-Undang yang berlaku. Pengertian surat pesanan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diatur dalam peraturan yang berlaku dan Akta Jual Beli. Pengertian gugatan dalam pokok perkara dan eksepsi dalam pokok perkara serta penemuan hukum karena dalam penelitian ini merupakan kekosongan hukum.

## METODE

Jenis penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif<sup>8</sup> yaitu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Isu hukum yang diangkat pada penelitian ini ialah kekosongan hukum terkait ketidakpastian tenggang waktu dari PPJB ke realisasi AJB..

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder (*secondary data*), terdiri dari Bahan Hukum Primer (*Primary Sources*), Bahan Hukum Sekunder (*Secondary Sources*), dan Bahan Non hukum. Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan

<sup>7</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 97

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media, 2010, hal. 69.

hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan non hukum.<sup>9</sup>

Teknik Pengolahan Bahan Hukum dilakukan dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum terhadap kasus yang konkret. Bahan hukum yang terkumpul akan diolah secara sistematis untuk mendapatkan gambaran yang utuh dan jelas tentang permasalahan yang dibahas.

Teknik Analisa Bahan Hukum yang digunakan adalah dengan mengkaji atau telaah terhadap hasil pengolahan bahan hukum yang dibantu dengan teori yang telah didapatkan sebelumnya. Bahan hukum yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis menggunakan metode preskriptif.<sup>10</sup> Penelitian menggunakan metode preskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/fakta yang ada.<sup>11</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Pertimbangan hakim Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY dapat dibenarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.**

Pengadilan Negeri merupakan badan peradilan umum yang dibawah oleh Mahkamah Agung untuk menyelesaikan sengketa antara pihak yang berperkara di persidangan. Kewenangan pengadilan negeri tersebut diatur dalam Pasal 25 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan, “Peradilan umum berwenang menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata.” Mereka yang bersengketa dan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri memiliki tujuan agar masalahnya dapat terselesaikan. Penyelesaian dalam pengadilan yang dilakukan oleh majelis hakim dihasilkan dalam bentuk putusan.

Putusan merupakan tujuan akhir proses penyelesaian perkara di pengadilan negeri. Putusan merupakan kesimpulan yang dibuat oleh majelis hakim atas selesainya tahap jawaban penggugat dan tergugat, lalu dilanjutkan dengan tahap pemeriksaan. Seluruh bagian putusan penting kaitannya, akan tetapi pertimbangan hukum merupakan bagian inti dalam penyelesaian perkara. Pertimbangan hukum merupakan dasar argumentasi dari majelis hakim berkaitan dengan perkara sehingga menghasilkan putusan dimana tuntutan penggugat dapat dikatakan dikabulkan, tidak dapat

diterima atau ditolak oleh majelis hakim. “Dapat dikatakan pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara.”<sup>12</sup>

Pertimbangan hukum yang dibuat oleh majelis hakim pada Putusan Pengadilan No. 869/Pdt.G/2013/PN.SBY merupakan gugatan yang tidak dapat diterima oleh majelis hakim. Pada bab ini akan dijabarkan pembahasan terkait pertimbangan hukum majelis hakim yang ada di dalam putusan dan pertimbangan hukum tersebut terhadap perundang-undangan. Sehingga dapat mengetahui apakah putusan telah sesuai dengan unsur penegakan hukum yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan baik baik penggugat maupun tergugat.

Penggugat dan tergugat melakukan pembelian unit apartemen yang dijual oleh tergugat selaku pelaku pembangunan sekaligus penjual unit satuan apartemen puncak permai. Penggugat dan tergugat melakukan pembelian unit Apartemen Puncak Permai berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun/unit apartemen “Puncak Permai Surabaya” Nomor: 0063/A/1827/VII/2009. Penggugat mengemukakan bahwa dirinya telah membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun/apartemen puncak permai dengan surat pesanan nomor 00309. Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi semua kewajibannya, termasuk menyelesaikan semua pembayaran atas pembelian unit apartemen tersebut. Meskipun penggugat telah melaksanakan semua kewajibannya, namun tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), yang mana sangat merugikan bagi penggugat karena tidak mempunyai kepastian hukum atas kepemilikan unit satuan rumah susun/apartemen yang telah dibeli dari tergugat.

Demi mendapatkan kepastian hukum dan untuk memperjelas status kepemilikan unit satuan rumah susun/apartemen yang telah dibeli tersebut, maka penggugat bermaksud untuk menanyakan kepada tergugat. Pada tanggal 5 Oktober 2013, penggugat bersama dengan para pembeli unit apartemen yang lain yang mengalami nasib yang sama dengan penggugat secara baik-baik mendatangi kantor tergugat dengan maksud menanyakan kapan kepastian waktu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan. Kedatangan penggugat yang secara baik-baik tidak ditanggapi dengan baik oleh tergugat, selain tidak mau

<sup>9</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2015, hal. 160.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 184.

<sup>11</sup> Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013, hal. 9.

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 809

menerima kedatangan penggugat dan tidak memberikan penjelasan terhadap permasalahan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) kemudian tergugat mengusir dengan kasar para penggugat agar keluar dari kantornya. Bahkan dengan menggunakan bantuan aparat militer (TNI), tergugat juga memerintahkan pegawainya untuk mengusir penggugat dan pembeli yang lain dengan mengucapkan kata-kata yang tidak patut. Penggugat yang tidak terima dengan sikap yang dilakukan oleh pihak developer tersebut melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya. Penjatuhan putusan oleh majelis hakim terkait dengan permasalahan penggugat dan tergugat ini didasari adanya pertimbangan hakim sebagai berikut :

### **Dalam Pokok Perkara**

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas;
- Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat yang berkaitan dengan gugatan penggugat kabur/*obscuure libel*, telah dipertimbangkan dan dinyatakan oleh majelis hakim sebagai eksepsi yang beralasan hukum, maka yang menjadi materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian gugatan dari penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat yang dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para penggugat yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Adapun alasan-alasan Pengadilan mengambil keputusan menyatakan suatu gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) adalah sebagai berikut:<sup>13</sup> a) Gugatan tidak berdasarkan hukum. Gugatan yang dibuat oleh penggugat adalah tidak berdasarkan pada hukum. Hal ini biasanya terjadi pada *legal standing* gugatan, atau gugatan tersebut tidak ditanda tangani atau cap jempol dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Penyebab lain adalah masalah yang dipersengketakan adalah sudah terjadi sangat lampau dan sudah terselesaikan (kadaluwarsa), atau masalah itu belum terjadi tapi dipersengketakan (*Premature*). b) Gugatan *obscuure libel* Gugatan yang tidak jelas atau tidak terang (*Obscuure Libel*) berakibat tidak diterimanya gugatan. Kekaburan suatu gugatan atau ketidak jelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut: 1) Posita (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian

atau sebaliknya. b) Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa. c) Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri. d) Terdapat saling pertentangan antara *posita* dengan *petitum*. e) *Petitum* tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*.

Dalam permasalahan ini majelis hakim mengabulkan eksepsi tergugat yang mana menyatakan bahwa gugatan penggugat disini adalah gugatan kabur/*obscuure libel*. Eksepsi tergugat yang berkaitan dengan gugatan penggugat kabur/*obscuure libel*, telah dipertimbangkan dan dinyatakan oleh majelis hakim sebagai eksepsi yang beralasan hukum, maka yang menjadi materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian gugatan dari penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Pertimbangan hakim mengenai tidak dapat diterimanya gugatan penggugat tersebut yaitu bahwa gugatan penggugat dinyatakan gugatan kabur/*Obscuure libel*.

Pertimbangan hakim tersebut sesuai dengan faktor yang telah disebutkan diatas yaitu penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri. Dalam permasalahan ini adalah penggabungan masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan. Tidak dapat diterimanya gugatan memiliki alasan yaitu gugatan mengandung cacat formil. Gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi. Dasar pemberian putusan NO ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.<sup>14</sup> Oleh karenanya, pertimbangan hakim disini dapat dibenarkan karena sesuai dengan keadaan dan perundang-undang yang berlaku.

### **Perlindungan hukum bagi pemilik apartemen atas ketidakpastian tenggang waktu dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke realisasi Akta Jual Beli**

Dalam permasalahan yang dibahas ini, perlindungan hukum yang dimaksudkan adalah perlindungan hukum

<sup>14</sup> Arti Gugatan Dikabulkan, Ditolak, dan Tidak Dapat Diterima, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3157/arti-gugatan-dikabulkan,-ditolak,-dan-tidak-dapat-diterima>, Diakses tanggal 7 April 2017.

<sup>13</sup> *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, MA RI: Jakarta, April 1994, hal. 811

bagi pemilik apartemen atas ketidakpastian tenggang waktu dari PPJB ke realisasi penandatanganan AJB. Realisasi tersebut tidak dilaksanakan oleh pihak developer, mulai dari pelunasan pembayaran oleh pembeli hingga saat ini (7 tahun pelunasan) proses penandatanganan AJB belum terlaksanakan. Hal ini tentunya membuat para pemilik apartemen merasa dirugikan karena mereka hanya menerima fisik apartemen tersebut tanpa memiliki dokumen sebagai bukti kepemilikan dan kepastian hukum atas apartemen yang mereka miliki.

Dalam pasal 47 UU Rusun menjelaskan mengenai SHMSRS adalah tanda bukti kepemilikan sarusun. Dicantumkan pula dalam PPJB sarusun pasal 5 angka (2) menyebutkan bahwa "Pihak Kedua memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai bukti kepemilikan Pihak Kedua atas satuan Rumah Susun sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional." Pasal tersebut menerangkan bahwa sebagai bukti kepemilikan sarusun para penghuni yaitu Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Namun proses sebelum menuju SHMSRS diterbitkan seharusnya developer melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT kemudian dilakukan pemecahan SHMSRS milik penghuni apartemen. Jadi dalam hal ini setelah 7 tahun pembayaran pelunasan apartemen, proses penandatanganan AJB belum juga terlaksanakan maka SHMSRS pun belum diterbitkan, karenanya tidak ada perlindungan hukum yang diberikan oleh developer kepada pemilik apartemen.

Jika merujuk pada pasal-pasal PPJB, disebutkan bahwa pihak pembeli disini telah melaksanakan proses pemesanan hingga pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Puncak Permai mulai dari tahun 2009. Pada pasal 4 angka (2) PPJB menyatakan bahwa, "Pihak pertama dengan ini berjanji akan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan RUMAH SUSUN dan satuan Unit RUMAH SUSUN pada Desember 2011." Dan seharusnya developer telah melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli pada saat rumah susun telah selesai dibangun sesuai dengan Pasal 16 angka (1) huruf a, yang menyatakan :

- 1) Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli mengenai Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang, apabila :
  - a) Rumah susun dan satuan rumah susun telah selesai dibangun.

Dipertegas dengan Pasal 3 angka (1) menyatakan bahwa: "Pihak pertama akan menyerahkan secara fisik satuan unit RUMAH SUSUN atau unit apartemen kepada pihak kedua dengan kewajibannya secara tertulis

bahwa satuan unit apartemen siap untuk diserahkan selambat-lambatnya dimulai 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak tanggal penyelesaian pembangunan atau masa tenggang , dan pihak kedua wajib menerima penyerahan tersebut sesuai waktu yang telah ditentukan dan pada saat itu pula wajib untuk..."

Dan juga Pasal 3 angka (4) menyatakan bahwa:

"Pada tanggal penyerahan Satuan Unit Rumah Susun dimana para pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima, akan tetapi pihak kedua tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung tanggal penyerahan pihak kedua dianggap telah menerima Satuan Unit RUMAH SUSUN tersebut."

Dilihat dari ketentuan dalam pasal diatas maka seharusnya penandatanganan AJB dapat dilakukan pemilik sarusun sekitar kurang lebih tanggal 29 bulan Februari tahun 2012 dihitng mulai dari masa tenggang penyelesaian pembangunan yaitu 45 hari (empat puluh lima hari) digabungkan dengan serah terima satuan unit rumah susun tersebut 14 hari (empat belas hari). Jarak masa tenggang tersebut dapat dikatakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam PPJB, karena sesuai dengan pasal-pasal tersebut yang menyatakan bahwa penandatanganan AJB dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai. Apabila terdapat kendala pada pihak developer atau dalam pengurusan oleh badan yang berwenang dan pemilik harus menunggu selama beberapa waktu, seharusnya developer memberikan informasi mengenai hal tersebut agar pemilik sarusun mengerti keadaan yang sebenarnya, tidak risau dan bingung serta menunggunya pun tidak seharusnya sampai  $\pm 7$  tahun pelunasan.

Asas kewajaran yang ada dalam asas-asas perjanjian seharusnya diterapkan dalam hal ini. Dalam pembuatan suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dengan mengindahkan dan memperhatikan kepentingan-kepentingan dari pihak-pihak dalam perjanjian secara wajar.<sup>15</sup> Developer seharusnya menerapkan asas ini untuk memperhatikan kepentingan para pihak. Jangka waktu untuk proses penandatanganan AJB yang wajar paling lama yaitu 2 tahun setelah penyelesaian pembangunan namun dalam kasus ini hingga 7 tahun pelunasan belum juga melaksanakan penandatanganan AJB. Dengan ini dapat dikatakan bahwa developer dalam hal ini melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan penandatanganan

---

<sup>15</sup> Salim, *Op.Cit.* hal. 10

AJB sehingga SHMSRS pemilik sarusun pun belum didapatkan oleh pihak pemilik.

Dalam pasal UU Rusun tidak menjelaskan berapa lama tenggang waktu PPJB untuk ke realisasi penandatanganan AJB begitu pula dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Tidak ada aturan pula yang menjelaskan adanya sanksi untuk developer yang melakukan wanprestasi, kecuali untuk dalam hal pembuatan PPJB. Hal ini merupakan kekosongan hukum karena tidak ada satupun peraturan yang mengatur mengenai tenggang waktu PPJB ke realisasi AJB tersebut. Undang-undang disini juga tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen yang telah membeli apartemen dan telah melunasi selama  $\pm 7$  tahun pelunasan namun belum ada kepastian, karena tidak ada peraturan yang dapat mengontrol berapa lama tenggang waktu PPJB ke realisasi AJB.

### **Upaya hukum yang dilakukan oleh penghuni/pemilik apartemen untuk mendapatkan kepastian hukum atas sarusun**

#### **1) Upaya hukum mengenai hal yang tercantum dalam PPJB Satuan Rumah Susun**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Subekti, dalam sistem KUH Perdata selalu memperinci suatu proses pemindahan hak milik menjadi dua tahapan yaitu, tahapan obligatoir dan tahapan leveringnya. Dilihat dari sudut pandang Subekti, maka perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian obligatoir sehingga perjanjian itu dapat dikatakan sebagai perjanjian jual beli apabila disertai penyerahan benda yang dijual atau hak kepemilikannya.<sup>16</sup>

Dalam permasalahan ini, PPJB satuan rumah susun yang disediakan oleh developer telah memenuhi pedoman dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Tidak ada kekurangan yang ada dalam PPJB ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Namun permasalahan sebenarnya ada dalam kewajiban pihak pertama atau developer, yang tidak segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli.

Pihak pembeli disini telah melaksanakan proses pemesanan hingga pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Puncak Permai mulai dari

tahun 2009. Pada pasal 4 angka (2) PPJB menyatakan bahwa, "Pihak pertama dengan ini berjanji akan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan RUMAH SUSUN dan satuan Unit RUMAH SUSUN pada Desember 2011." Dan seharusnya developer telah melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli pada saat rumah susun telah selesai dibangun sesuai dengan Pasal 16 angka (1) huruf a, yang menyatakan :

- 2) Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli mengenai Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang, apabila :
  - b) Rumah susun dan satuan rumah susun telah selesai dibangun.

Developer telah menjanjikan akan merampungkan pembangunan apartemen pada Desember 2011 sesuai dengan yang tercantum dalam pasal tersebut. Namun setelah pembangunan rumah susun selesai hingga saat ini belum merampungkan proses penandatanganan AJB.

Pasal 5 angka (1) PPJB sarusun menyatakan bahwa:

"Pemilik atas unit Rumah Susun adalah Pihak Kedua terhitung mulai pada waktu Penandatanganan Akta Jual Beli, pengertian mana meliputi pula penganti dan penerus haknya yang sah."

Dalam pasal 5 angka (1) diatas telah menjelaskan bahwa pemilik apartemen adalah pihak kedua terhitung mulai pada waktu Penandatanganan AJB, yang artinya bahwa status kepemilikan apartemen yang telah dibeli oleh para pemilik masih ada pada developer sebelum dilaksanakannya Penandatanganan AJB. Pemilik apartemen yang telah melunasi apartemen tersebut hanya mendapatkan penyerahan unit fisiknya saja tanpa status kepemilikan apartemen tersebut, dilihat bahwa mulai dari pelunasan yang hampir  $\pm 7$  tahun ini masih saja belum dilaksanakan proses penandatanganan AJB.

Perjanjian pengikatan jual beli sendiri merupakan suatu perjanjian obligatoir sehingga perjanjian itu dapat dikatakan sebagai perjanjian jual beli apabila disertai penyerahan benda yang dijual atau hak kepemilikannya.<sup>17</sup> Akan tetapi dalam kasus ini, proses jual beli yang terjadi hanya penyerahan bendanya saja tidak ada penyerahan hak kepemilikannya. Developer disini bisa dikatakan telah melakukan wanprestasi yakni tidak memberikan hak kepemilikan apartemen kepada para pembeli.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>18</sup> Wanprestasi secara teoritis diartikan sebagai

<sup>17</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet.10*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 2

<sup>18</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 203

<sup>16</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet.10*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 2

perbuatan tidak melakukan prestasi sama sekali, atau melakukan prestasi tetapi keliru, atau melakukan prestasi tetapi terlambat.<sup>19</sup> Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam, antara lain: a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya; c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>20</sup>

Developer disini termasuk kategori tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, karena jelas tertulis dalam PPJB pasal 5 bahwa akan melakukan penandatanganan AJB namun sampai saat ini belum ada kejelasan dengan hal tersebut. Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi karena kesalahan debitur adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:<sup>21</sup>a) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur, ganti rugi merupakan konsekuensi yang harus dilakukan bagi pihak yang melakukan wanprestasi (pasal 1243 KUH Perdata); b) Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (pasal 1266 KUH Perdata); c) Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu (pasal 1237 ayat (2)); d) Memenuhi kontrak jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan kontrak disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata).

Dari ketentuan diatas, kasus ini dapat mencakup seluruh pasal dalam KUHPerdata. Sesuai Pasal 1267 KUH perdata yaitu memberikan pilihan kepada pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain untuk memilih dua kemungkinan agar tidak dirugikan yaitu menuntut agar kontrak tersebut dilaksanakan (agar prestasi tersebut dipenuhi), jika hal itu masih memungkinkan atau menuntut pembatalan perjanjian. Jika dikenakan pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur, ganti rugi merupakan konsekuensi yang harus dilakukan bagi pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugian ini dapat dilakukan perhitungan dengan cara jangka waktu berapa lama wanprestasi tersebut terjadi di kalikan dengan besar bunga bank yang hasilnya dapat dimintakan sebagai kerugian yang telah diterima oleh pihak yang dirugikan.

Akibat hukum yang dapat terjadi karena hal ini adalah pihak pembeli dapat melakukan pembatalan

perjanjian sesuai dengan pasal 1266 KUH Perdata, karena perjanjian ini merupakan perjanjian timbal balik yaitu memberi dan menerima sesuatu. Pihak pembeli dapat menuntut developer untuk membatalkan perjanjiannya dikarenakan developer tidak melakukan kewajibannya/wanprestasi seperti yang telah diperjanjikan. Namun dalam kasus ini tidak dapat dilakukan pembatalan perjanjian dikarenakan terdapat pasal dalam PPJB yang mengatur mengenai pembatalan tersebut yaitu dalam pasal 14 angka (4) yang menyatakan:

1) "Bilamana Pihak Kedua Secara sepihak membatalkan perjanjian ini karena sesuatu sebab, maka nilai Pengikatan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua menjadi hangus dan menjadi milik Pihak Pertama, sedang Pihak kedua tidak menuntut pengembalian dalam bentuk apapun kepada pihak pertama."

Sesuai dengan pasal 14 angka (4) tersebut, maka dinyatakan bahwa pemilik apartemen tidak dapat melakukan pembatalan perjanjian dikarenakan uang dalam pengikatan yang dilakukan oleh pihak kedua yaitu pemilik apartemen akan hangus. Oleh karenanya upaya yang dapat dilakukan pemilik yaitu melalui upaya hukum non litigasi/diluar pengadilan biasanya melalui mediasi, jika tidak berhasil maka upaya lain yang dilakukan adalah melalui upaya hukum litigasi/pengadilan yang nantinya akan diputus oleh majelis hakim. Pasal 16 angka (1) menyatakan bahwa:

1) "Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli mengenai Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang, apabila :  
d) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun/unit apartemen atas nama pihak pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh pihak pertama.

Dalam pasal 16 angka (1) huruf d menjelaskan bahwa, pemilik apartemen dan developer akan melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli mengenai Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/unit apartemen dihadapan PPAT jika SHMSRS atas nama pihak pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh pihak pertama. Penerbitan sertifikat sendiri memang sulit untuk memastikan kapan penyelesaiannya karena hal tersebut telah memasuki ranah kinerja Badan Pertanahan Negara (BPN).

Dari ketiga pasal diatas yang telah peneliti jelaskan, dapat disimpulkan bahwa pasal 4 angka (2), pasal 5 angka (1) dan pasal 16 angka (1) huruf d merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan untuk analisis dalam permasalahan ini. Kesanggupan developer untuk menyelesaikan pembangunan pada Desember 2011

<sup>19</sup> Nurhaini Butarbutar, Elisabeth, *Op. Cit*, hal. 124

<sup>20</sup> Subekti, *Op. Cit*, hal. 50.

<sup>21</sup> Muhammad Abdulkadir, *Op. Cit*, hal. 204

merupakan suatu prestasi yang telah dilakukannya tanpa menemui masalah. Namun untuk penandatanganan AJB yang belum selesai hingga sekarang, ini merupakan masalah serius yang harus di fokuskan oleh developer dan seharusnya masalah tersebut telah selesai dari beberapa tahun setelah pelunasan apartemen. Kerugian ada pada pihak developer sendiri bila tidak segera menandatangani AJB karena pajak yang setiap tahunnya akan terus naik. Untuk penerbitan sertifikat sendiri tidak dapat dipastikan oleh pihak developer karena diluar kuasa dari pihak developer, memang sulit memastikan kapan sertifikat tersebut akan turun tapi bila terlalu lama mungkin terdapat masalah dalam penerbitannya, misalnya dokumen kurang lengkap dan hal tersebut harusnya diberitahukan kepada para pemilik apartemen agar mereka mendapat kejelasan dan tidak merasa dirugikan.

## 2) Upaya hukum mengenai putusan majelis hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

Putusan *Niet Onvankelijk Verklaard* atau putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Alasan Pengadilan mengambil keputusan menyatakan suatu gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) adalah sebagai berikut:<sup>22</sup> a) Gugatan tidak berdasarkan hukum. Gugatan yang dibuat oleh penggugat adalah tidak berdasarkan pada hukum. Hal ini biasanya terjadi pada *legal standing* gugatan, atau gugatan tersebut tidak ditanda tangani atau cap jempol dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Penyebab lain adalah masalah yang dipersengketakan adalah sudah terjadi sangat lampau dan sudah terselesaikan (kadaluwarsa), atau masalah itu belum terjadi tapi dipersengketakan (*Premature*). b) Gugatan *obscure libel*. Gugatan yang tidak jelas atau tidak terang (*Obscure Libel*) berakibat tidak diterimanya gugatan. Kekaburan suatu gugatan atau ketidak jelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut: 1) *Posita* (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya; 2) Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa; 3) Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri; 4) Terdapat saling pertentangan antara *posita* dengan *petitum*. 5) *Petitum* tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*.

Dalam putusan permasalahan yang peneliti bahas, alasan tidak diterimanya gugatan penggugat adalah gugatan kabur/*obscure libel*. Karena terdapat penggabungan dua gugatan yang masing-masing berdiri sendiri yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Seharusnya penggugat hanya menggugat dengan gugatan wanprestasi. Dan untuk gugatan perbuatan melawan hukumnya harus berdiri sendiri. Upaya hukum yang dapat dilakukan jika gugatan tidak dapat diterima yaitu penggugat atau kuasa hukumnya dapat melakukan gugatan ulang berupa pengajuan gugatan baru dengan memperhatikan segala alasan yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima. Jadi seharusnya dalam permasalahan ini, pihak penggugat dapat melakukan gugatan ulang agar perkaranya dapat berlanjut, namun penggugat diketahui tidak mengajukan gugatan baru ke pengadilan sampai saat ini.

## PENUTUP

### Simpulan

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 869/Pdt.G/2013/PN/SBY dapat dikatakan telah sesuai dan dapat dibenarkan menurut peraturan-perundang-undangan. Pertimbangan majelis hakim untuk putusan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau yang biasa disebut dengan putusan NO telah sesuai dan tidak melanggar undang-undang. Putusan tersebut dijatuhkan karena ditinjau dari gugatan penggugat yang mencampur adukkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam gugatannya padahal itu merupakan dua peristiwa yang berdiri sendiri-sendiri. Oleh karenanya majelis hakim memutuskan bahwa putusan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Perlindungan hukum bagi pemilik apartemen tidak diberikan oleh developer dan hal ini juga tidak terdapat dalam peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan hukum serta batasan tenggang waktu untuk dari PPJB ke menandatangani Akta Jual Beli dalam arti terdapat kekosongan hukum untuk aturan ini. Upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik apartemen untuk hal ini jika melihat dalam isi PPJB yaitu tidak dapat menuntut pemutusan/pembatalan perjanjian melalui hakim (pasal 1266 KUHPerdara). Karena telah ada pasal 14 PPJB yang menyebutkan bahwa jika pembeli membatalkan perjanjian maka seluruh biaya yang telah dibayarkan hangus, maka upaya yang dapat dilakukan pemilik yaitu litigasi dan non litigasi. Selanjutnya untuk upaya hukum mengenai gugatan penggugat yang tidak dapat diterima yaitu dengan melakukan gugatan ulang dengan memperhatikan alasan mengapa gugatan sebelumnya tidak dapat diterima.

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 811

## Saran

Demi melindungi kepentingan warga negara Indonesia, seharusnya pemerintah lebih teliti lagi dalam membuat suatu peraturan perundang-undangan agar tidak terjadi kekosongan hukum seperti yang terdapat pada kasus dalam penelitian ini. Pemerintah seharusnya membuat peraturan yang lebih baru lagi dan lebih lengkap, tambahkan peraturan mengenai batasan tenggang waktu yang harus sesuai dengan asas kesesuaian tidak terlalu cepat dan tidak terlalu lama agar pemilik apartemen dapat mendapatkan kepastian hukum atas hak-haknya.

Demikian pula bagi masyarakat luas untuk berhati-hati khususnya yang melakukan jual beli apartemen baik itu pembeli maupun penjual. Tanyakan apa yang tidak jelas kepada developer mengenai PPJB dan harus pastikan dengan benar bahwa developer tersebut memiliki reputasi yang baik untuk kepercayaan yang lebih baik lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ali, Achmad. 1993. *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*. Jakarta: Candra Pratama.
- Buku II, 1994. *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*. Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- Fajar, Mukti. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 1971. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Djakarta: Djambatan.
- Hasan Bisri, Cik. 1998. *Peradilan Agama di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hutagalung, Arie S. 2007. *Kondominium dan Permasalahannya, edisi Revisi*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- H.S, Salim. 2004. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Cet. II*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kallo, Erwin. 2009. *Panduan hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pasca Sarjana fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Koeswahyono, Imam. 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia.
- Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 97
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Soedikno. 1988. *Hukum dan Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum, Cet. I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi. 1996. *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Mandar Maju.
- Salim, 2008. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Septiana Nurbani, Salim dan Erlies. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Shofie, Yusuf. 2009. *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, P.N.H. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.