

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, DAN RUMAH SUSUN

A. Perjanjian

1. Istilah Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari kata Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Buku III KUHPer menggunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*. Dikenal tiga istilah Indonesia untuk *verbinten*, yaitu perikatan, perjanjian, dan perutusan, sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan.¹

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Pengertian dari perjanjian itu sendiri diatur dalam Buku III KUHPer, dalam Pasal 1313 menyatakan “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Namun definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah : (1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, (2) tidak tampak asas konsensualisme, dan (3) bersifat dualisme.³ Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan

¹ R. Soeroso, *Perjanjian dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit, hlm. 1

³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis(Bw)*, Op. Cit, hlm. 160

tersebut hanyadisebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu , maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah :⁵ “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

2. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Perjanjian menurut sumbernya :⁶

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga. Misalnya, perkawinan.
- 2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.
- 3) Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara.
- 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ Handri Raharjo, Op. Cit, hlm 59

- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :⁷
- 1) Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok, bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini ada 2 macam, yaitu timbal balik yang sempurna dan tidak sempurna. Misalnya perjanjian jual beli.⁸
 - 2) Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pada pihak yang lainnya, hanya ada hak. Contoh hibah dan perjanjian pemberian kuasa.⁹
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :¹⁰
- 1) Perjanjian Cuma-Cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja. Contohnya perjanjian hibah.¹¹
 - 2) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu, selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.¹²
- d. Perjanjian menurut namanya dibedakan menjadi :
- 1) Perjanjian khusus atau perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama, dan diatur dalam KUHP.¹³

⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm. 19-20

⁸ Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit, hlm. 90

⁹ Handri Raharjo, Op. Cit, hlm. 60

¹⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm 20

¹¹ Mariam Darus Badruzaman. Op. Cit, hlm. 90

¹² *Ibid.*

¹³ Djaja S Melialia, *Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 88

2) Perjanjian umum atau perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat karena asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal, pada saat KUHPer Belum diundangkan.¹⁴

e. Perjanjian menurut bentuknya ada dua macam, yaitu :¹⁵

- 1) Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.
- 2) Perjanjian tidak tertulis (Lisan) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak)

Macam-Macam Perjanjian tertulis antara lain

- 1) Perjanjian standar atau baku perjanjian yang berbentuk tertulis, berupa formulir yang isinya telah di standarisasi terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen, serta bersifat massal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen.¹⁶
- 2) Perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, seperti perjanjian dengan akta otentik dan perjanjian dengan akta dibawah tangan.

Macam-macam perjanjian tidak tertulis(lisan) antara lain :¹⁷

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm.166

¹⁶ Djaja S Meliala, Op. Cit. hlm, 90

¹⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm.19

- 1) Perjanjian *consensual* adalah perjanjian dimana ada kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup, untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan,¹⁸
 - 2) Perjanjian *riil* adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang, atau kata sepakat bersama dengan penyerahan barangnya. Misalnya perjanjian barang dan pinjam pakai.¹⁹
- f. Perjanjian yang istimewa sifatnya, yang termasuk dalam perjanjian ini menurut Mariam Darus Badruzaman, antara lain:²⁰
- 1) Perjanjian *liberatoir* adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri, dari kewajiban yang ada. Misalnya, perjanjian pembebasan hutang (Pasal 1438 KUHPer)
 - 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian, apakah berlaku diantara mereka,
 - 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi (pasal 1774 KUHPer)
 - 4) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya, dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah) misalnya perjanjian ikatan dinas.
- g. Perjanjian menurut sifatnya dibedakan menjadi :²¹

¹⁸ Handri Raharjo, Op. Cit, hlm 63

¹⁹ Mariam Darus Bdrulzaman, Op. Cit. hlm 192

²⁰ *Ibid.*

²¹ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm. 20

- 1) Perjanjian pokok adalah perjanjian yang utama
- 2) Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama atau pokok, misalnya perjanjian pembebasan hak tanggungan atau fidusia.

Penggolongan lain adalah didasarkan pada hak kebendaan, dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya kewajiban tersebut:

- 1) Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang hanya (baru) meletakkan hak dan kewajibannya kepada masing-masing pihak dan belum memindahkan hak milik.
- 2) Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu kepada pihak lain, misalnya peralihan hak milik.

3. Syarat-syarat sah perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPer, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan Untuk memenuhi sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :²²

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu, dan
- 4) Suatu sebab yang halal

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit. hlm. 17

Syarat pertama adalah kesepakatan, yang dimaksud dengan kesepakatan adalah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas dan seara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

Kesepakatan itu penting untuk diketahui, karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1321 KUHPer, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan. Masalah lain yang dikenal dalam KUHPer yakni yang disebut cacat kehendak. Tiga unsur cacat kehendak, yaitu :²³

1) Paksaan/*dwang* (Pasal 1323 sampai dengan pasal 1327 KUHPer)

Paksaan bukan karena kehendaknya sendiri, namun dipengaruhi oleh orang lain. Paksaan telah terjadi bila perbuatan itu sedemikian tupa, sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang teragn dan nyata, dengan demikian, maka pengertian paksaan adalah kekerasan jasmani atau ancaman dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan pada seseorang sehingga orang tersebut membuat perjanjian.²⁴

2) Kekhilafan/*dwaling* (Pasal 1322 KUHPer)

²³ Handri Raharjo, Op. Cit. hlm. 49-51

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit, hlm 101

Kekhilafan dianggap ada, apabila pernyataan sesuai dengan kemauan tapi kemauan tersebut itu didasarkan atas gambaran yang keliru baik mengenai orangnya atau objeknya.

3) Penipuan/*Bedraq* (Pasal 1328 KUHPer)

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu atau tidak benar disertai akal cerdas atas tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan agar memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu bertindak aktif untuk menjerumuskan pihak lawan.²⁵

Syarat kedua adalah cakap untuk membuat perjanjian. Syarat kedua ini merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dewasa menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan adalah berusia 18 tahun atau telah menikah. Sehat akal pikiran artinya tidak cacat mental, bukan pemboros dan tidak berada di bawah pengampuan.

Dewasa menurut Pasal 433 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap sehingga harus ditaruh di bawah pengampuan. Pasal 433 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pula bahwa seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya. Tegasnya syarat

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit, hlm 24

kecakapan untuk membuat perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya. Syarat ini didukung oleh Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1) Orang yang belum dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan belum kawin (Pasal 330 KUHP), akan tetapi apabila seseorang berumur 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap sudah dewasa menurut hukum.

2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Hal ini diatur dalam Pasal 426 sampai Pasal 433 tentang pengampuan. Pengampuan adalah keadaan dimana seseorang (*curandus*), karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap, atau tidak di dalam segala hal cakap yang bertindak sendiri. Misalnya, setiap orang dewasa yang dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang yang dewasa yang boros, oleh karena itu outusan hakim dimasukan ke dalam golongan orang yang tidak cakap bertindak, dan lantas diberi wakil menurut Undang-undang, yang disebut pengampu (*curator*), sedangkan pengampuannya disebut (*curatel*).²⁶

3) Perempuan telah kawin

²⁶ Handri Raharjo, Op. Cit, hlm, 53-54

Menurut Pasal 1330 butir (3) KUHPer, Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPer, perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian. Namun, berdasarkan perkembangan hukum dan masyarakat sekarang ini, seorang istri dianggap cakap melakukan perbuatan hukum, hal ini sebagaimana tercantum dalam SEMA No.3 Tahun 1963 tentang “Gagasan menganggap BW tidak sebagai Undang-Undang”, yang isinya merupakan pendapat dari Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menganggap tidak berlaku lagi Pasal 108 dan 110 KUHPer.

Syarat yang ketiga adalah suatu hal tertentu, menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, sedikit-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja dapat ditentukan atau diperjanjikan. Syarat ketiga ini didukung oleh Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal ini melarang barang-barang yang akan masuk hak warisan seseorang dijadikan sebagai objek perjanjian. Obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini mengandung arti bahwa benda yang menjadi obyek perjanjian adalah barang yang diterima secara umum, baik berwujud maupun tidak berwujud. Benda/barang berwujud yaitu benda/barang yang dapat ditangkap dengan panca indera, sedangkan benda/barang yang tidak berwujud yaitu hak-hak atas benda/barang yang berwujud.

Syarat yang keempat atau terakhir untuk syahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Syarat ini didukung oleh Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan jo Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab ini dilarang oleh undang-undang atau bila sebab bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

4. Asas-asas hukum perjanjian

Asas hukum adalah suatu pikiran yang bersifat umum dan abstrak yang melatar belakangi hukum positif. Didalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, yaitu :²⁷

1) Asas konsensualisme

Kata konsensualisme, berasal dari Bahasa latin “*consensus*”, yang berarti sepakat.²⁸ Dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPer yang berbunyi : “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Hal tersebut mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

²⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm. 157-160

²⁸ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 15

2) Asas kekuatan mengikat

Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian, hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang berbunyi : “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

3) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :²⁹

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial bagi individu dalam mengembangkan diri baik didalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar

²⁹ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hlm. 158

menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dihormati.³⁰ Asas kebebasan berkontrak ini memberikan kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi, bentuk dan dengan siapa akan membuat perjanjian.

4) Asas kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dikemudian hari.

5) Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan hak dan kewajiban yang sama dalam hukum, dan tidak dibeda-bedakan antara satu sama walaupun subjek hukum tersebut berbeda agama, warna kulit, dan ras.

6) Asas keseimbangan

³⁰ Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (kompensasi) dan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit Bank*, CV Utomo, Bandung, 2003, hlm. 37

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi hak dan kewajibannya terhadap perjanjian dengan itikad baik.

7) Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai *figure* hukum harus mengandung kepastian hukum, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu Undang-undang bagi yang membuatnya.

8) Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPer dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

9) Asas kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim di ikuti. Diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPer.

Pasal 1339 KUHPer, menyatakan :

Suatu perjanjian, tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.

Pasal 1374 KUHPer menyatakan :

Hal-hal menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

10) Asas itikad baik

Asas Itikad Baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya.

11) Asas kepribadian

Asas Kepribadian dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang hukum Perdata, yaitu isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya, seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

5. Akibat perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian adalah sebagai berikut :³¹

³¹ R. Soeroso, Op. Cit., hlm. 19-23

- 1) Berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPer).
- 2) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPer) dan diperjanjikan dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUHPer).
- 3) Para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri dari akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam perjanjian (Pasal 1338 ayat (2) KUHPer).
- 4) Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 5) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPer), itikad baik harus ada sebelum dan sesudah perjanjian itu ada.
- 6) Suatu perjanjian, selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat hal-hal sebagai berikut :
 - a. Segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang-undang (Pasal 1339 KUHPer)
 - b. Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUHPer)
- 7) Yang menentukan isi suatu perjanjian adalah :
 - a. Undang-undang yang juga memaksa, karena perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang yang bersifat

memaksa, maka undang-undang yang seperti itu dapat mempengaruhi isi perjanjian tersebut.

- b. Kata-kata dalam perjanjian yang bersangkutan.
 - c. Janji yang selalu di perjanjikan.
 - d. Undang-undang yang menambah atau mengatur .
 - e. Kebiasaan,
 - f. Kepatutan,
- 8) Undang-undang yang memaksa berarti para pihak yang membuat perjanjian tidak diberikan kesempatan untuk memilih menggunakan atau mengesampingkan ketentuan yang bersangkutan
- 9) Jika Undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan atau disingkirkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan Undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.

B. Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang mengandung arti prestasi buruk, sering juga diartikan dengan kelalaian atau kealpaan.³² Oleh karenanya dinyatakan wanprestasi apabila seseorang atau salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah dijanjkannya.

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit. hlm. 45.

Pada hakekatnya wanprestasi dapat terjadi dalam empat bentuk, yaitu:³³

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah dijanjikan, tetapi tidak sesuai sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila seorang debitur memenuhi salah satu dari empat bentuk ketentuan di atas, maka debitur dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dari kesepakatan yang telah disetujui bersama. Terhadap wanprestasi tersebut maka memberikan akibat berupa:³⁴

1. Debitur dituntut untuk membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Terjadinya pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Terjadinya peralihan resiko;
4. Debitur membayar biaya perkara, apabila diperkarakan di depan hakim.

Ganti rugi sesungguhnya berkaitan dengan tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Dinyatakan sebagai biaya yaitu berkaitan dengan segala pengeluaran

³³ *Ibid*

³⁴ *Ibid*

atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi berkaitan dengan kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur, sedangkan bunga merupakan kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Dengan demikian maka adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menuntut ganti rugi, baik berupa biaya, rugi, atau bunga kepada kreditur tersebut.³⁵

Pasal 1247 KUHPer mengatur mengenai tuntutan ganti rugi, “si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga atau sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena suatu tipu daya yang dilakukan olehnya”. Lebih lanjut dalam Pasal 1248 KUHPer disebutkan bahwa “bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi, dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian”.

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian pada hakekatnya bertujuan membawa kedua belah pihak dalam perjanjian kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Artinya apabila salah satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lain, berupa uang atau barang, maka pihak tersebut

³⁵ *Ibid, lhlm. 47.*

harus mengembalikan uang atau barang tersebut. Sekilas pembatalan perjanjian tersebut tidak menimbulkan akibat bagi debitur yang melakukan wanprestasi, bahkan terkesan pembebasan dari kewajiban yang seharusnya dipenuhi debitur. Namun demikian sesungguhnya adanya pembatalan perjanjian sangat memungkinkan debitur menderita kerugian yang besar akibat pembatalan yang dikarenakan tindakan wanprestasi yang dilakukannya. Misalnya, terhadap perjanjian pemesanan tas. Apabila seorang debitur melakukan wanprestasi kemudian mengakibatkan perjanjian pemesanan tas batal, maka debitur tersebut akan mengalami kerugian dikarenakan telah mengeluarkan biaya dan tenaga dalam pengerjaan pembuatan tas tersebut.³⁶

Akibat lainnya yang ditimbulkan dari adanya wanprestasi sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya adalah berkaitan dengan pembayaran ongkos biaya perkara, sanksi atau dampak ini akan terjadi apabila wanprestasi dilakukan oleh debitur tersebut telah diajukan kreditur kepada pengadilan untuk proses hukumnya, dan apabila hakim memenangkan gugatan yang diajukan oleh kreditur tersebut.³⁷

C. Perbuatan Melawan Hukum

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses

³⁶ *Ibid.* hlm. 49.

³⁷ *Ibid.* hlm. 51

generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian. Rumusan tersebut kemudian diambil dan diterapkan di negeri Belanda yang kemudian oleh Belanda dibawa ke Indonesia, yang rumusan seperti itu sekarang temukan dalam Pasal 1365 KUHPer Indonesia. Rumusan perbuatan melawan hukum yang berasal dari KUHPer Prancis tersebut pada paruh kedua abad ke-19 banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (tort) versi hukum Anglo Saxon.³⁸

Perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda dapat dibagi dalam tiga periode yaitu :

- a. Periode sebelum tahun 1838 Adanya kodifikasi sejak tahun 1838 membawa perubahan besar terhadap pengertian perbuatan melawan hukum yang diartikan pada waktu itu sebagai *on wetmatigedaad* (perbuatan melanggar undang-undang) yang berarti bahwa suatu perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang.
- b. Periode antara tahun 1838-1919

³⁸ Munir Fuady I, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 80

Setelah tahun 1883 sampai sebelum tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas sehingga mencakup juga pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain. Dalam hal ini Pasal 1365 KUHPer diartikan sebagai perbuatan/tindakan melawan hukum (*culpa in committendo*) sedangkan Pasal 1366 KUH.Perdata dipahami sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in ommittendo*). Apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar hak subjektif orang lain atau tidak melawan kewajiban hukumnya/tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum.³⁹

c. Periode setelah tahun 1919

Terjadi penafsiran luas melalui putusan Hoge Raad terhadap perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1401 BW Belanda atau 1365 KUHPer Indonesia kasus Lindenbaum versus Cohen. Perkembangan tersebut adalah dengan bergesernya makna perbuatan melawan hukum, dari semula yang cukup kaku kepada perkembangannya yang luas dan luwes.

³⁹ https://ninyasmine.wordpress.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/

Menurut sistem *Common Law* sampai dengan penghujung abad ke-19, perbuatan melawan hukum belum dianggap sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri, tetapi hanya merupakan sekumpulan dari *writ* (model gugatan yang baku) yang tidak terhubung satu sama lain.⁴⁰

Penggunaan *writ* ini kemudian lambat laun menghilang. Seiring dengan proses hilangnya sistem *writ* di Amerika Serikat, maka perbuatan melawan hukum mulai diakui sebagai suatu bidang hukum tersendiri hingga akhirnya dalam sistem hukum *Anglo Saxon*, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari tiga bagian:

- a. Perbuatan dengan unsur kesengajaan (dengan unsur kesalahan);
- b. Perbuatan kelalaian (dengan unsur kesalahan) ;
- c. Perbuatan tanpa kesalahan (tanggung jawab mutlak).⁴¹

Menurut Pasal 1365 KUHP, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 81.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 3.

c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁴²

Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian di sini telah terpenuhi. Kemudian yang dimaksud dengan hukum dalam Pasal tersebut di atas adalah segala ketentuan dan peraturan-peraturan atau kaedahkaedah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum. Berarti jelas bahwa yang dilanggar itu adalah hukum dan yang dipandang atau dianggap sebagai hukum, seperti undang-undang, adat kebiasaan yang mengikat, keputusan hakim dan lain sebagainya.

Selanjutnya agar pelanggaran hukum ini dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akibat dari pelanggaran hukum itu harus membawa kerugian bagi pihak lain. Karena adakalanya pelanggaran hukum itu tidak harus membawa kerugian kepada orang lain, seperti halnya seorang pelajar atau mahasiswa tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal dalam hal itu ada peraturan yang dibuat oleh sekolah atau universitas masing-masing.⁴³

Dengan demikian antara kalimat "tiap perbuatan melanggar hukum", tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya, bahkan harus sejalan dalam mewujudkan pengertian dari perbuatan melawan hukum tersebut. Sebagaimana

⁴² Munir Fuady II, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.3.

⁴³ <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perbuatan-melawan-hukum.html>

yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPer tersebut di atas, dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri".⁴⁴

Setelah adanya arrest dari Hoge Raad 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu : Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain).⁴⁵

Dengan demikian pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di dalam masyarakat, dalam arti bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, seperti adat istiadat dan lain-lain.

⁴⁴ H.F.A.Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal.184.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 185.

Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum di atas, baik yang secara etimologi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, keputusan Mahkamah Agung Belanda dengan arrest tanggal 31 Januari 1919 dan pendapat para sarjana hukum, walaupun saling berbeda antara satu sama lainnya, namun mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yaitu memberi penegasan terhadap tindakan-tindakan seseorang yang telah melanggar hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, sementara tentang hal tersebut telah ada aturannya atau ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, seperti adat kebiasaan dan lain sebagainya.⁴⁶

Konsep mengenai perbuatan melawan hukum diatur didalam Pasal 1365 KUHPer yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Lalu dalam pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. Selanjutnya dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 144.

tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya.⁴⁷

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materil yaitu berupa kerugian yang nyata diderita dan keuntungan yang harusnya diperoleh, dan penggantian kerugian immaterial yaitu dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immaterial seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.⁴⁸ Lazimnya, dalam praktik penggantian kerugian dihitung dengan uang , atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.

⁴⁷ <http://illyscientia.blogspot.co.id/2016/03/pasal-dalam-kuhperdata-dengan.html>

⁴⁸ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada kamis 2 februari 2017, pukul 15.05.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu : kerugian yang bersifat actual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat *actual* adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil.

Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian dimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata.

Masyarakat berhak untuk mengajukan tuntutan-tuntutan apabila mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Untuk mengembalikan pada keadaan semula yang berimbang, maka untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam

undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang.

2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
 - a. Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
 - b. Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.⁴⁹

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang telah dilakukan tidak wajib membayar ganti rugi.

3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

⁴⁹ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Selasa 3 Januari 2017, pukul 15.21 Wib.

- a. Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b. Kerugian immateriil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.⁵⁰

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah diderita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang akan diderita pada waktu yang akan datang.

4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :

⁵⁰ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Selasa 3 Januari 2017, pukul 15.21 Wib.

- a. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
- b. *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.⁵¹

Menurut Rosa Agustina⁵², dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

⁵¹ <https://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, diunduh pada Selasa 3 Januari 2017, pukul 15.21 Wib.

⁵² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. hlm 117.

maka dapat diartikan bilamana seseorang memenuhi syarat tersebut artinya seorang tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga diharuskan untuk mengganti kerugian atas perbuatannya.

D. Rumah Susun

1. Pengertian dan istilah Rumah Susun

Rumah susun awalnya dikenal dengan istilah kondonium, atau kondo. Istilah ini diambil dari penggunaan istilah *condonium* di Amerika Serikat dan sebagian provinsi Kanada. *Condomium* adalah bentuk hak guna perumahan dimana bagian tertentu *real estate* (umumnya kamar apartemen) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, system pemanas, elevator, dan ekterior berada dibawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian.⁵³ *Condomium* yaitu suatu system pemilikan perorangan dan hak bersama. Konsep dasar yang melandasi system *condonium* itu sendiri berpangkal pada teori-teori pemilikan tanah atas suatu benda. Memuat hukum suatu benda/bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama.⁵⁴

Menurut S.J Fockema Andreare pengertian *condonium* berasal dari Bahasa latin (abad pertengahan) yang artinya : *gameenschappelijke eigendom*;

⁵³ Andrian Sutedi, iHukum Rumah Susun dan Apartemen, Jakarta, Sinar Grafika , 2010, hlm. 138

⁵⁴ Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condomium)*, Jakarta, PT.Mediatama Saptakarya, 1997 hlm. 121

mede eigendom (pemilikan bersama). *Condonium* dapat juga diartikan sebagai *het voorwerp van zodanige* (benda yang dimiliki bersama).⁵⁵

System *condonium* intinya adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, karena itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah. Dalam hubungan ini apabila dikaitkan dengan asas hukum tanah nasional kita yang tidak memakai asas perlekatan (*accessie*), melainkan menggunakan pemisahan horizontal, yaitu asas dalam hukum adat tradisional, maka pengertian satuan rumah susun/apartemen memenuhi persyaratan tersebut, sebab menurut hukum adat tradisional pemilikan atas satuan rumah susun tidaklah disyaratkan untuk memiliki tanahnya juga, jadi rumah dianggap benda yang berdiri sendiri yang dapat terpisah dari atas katas tanahnya demikian sama halnya untuk apartemen.⁵⁶

Pada beberapa Negara istilah *condonium* tidak digunakan sebagai pengertian pemilikan bagian-bagian bangunan bertingkat. Mok Yew Fun mengatakan bahwa *The respective such names "horizontal property" "platform property" and until recently, a more accepted legal term "strata title" which is specifically refers to the horizontal subdivision of the stratum.*⁵⁷

⁵⁵ Benny Bosu, Op.Cit, hlm. 139.

⁵⁶ Benny Bosu, Op.cit, hlm. 122.

⁵⁷ Ibid, hlm. 139, mengutip Mok Yew Fun, *The concept of Condonium and Its Relevancy To Indonesia*, 13th December 1978, hlm. 42

Strata Title adalah terminology barat populer tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun. *Strata Title* menjawab tingkat kebutuhan akan ruang yang sangat tinggi. Oleh karena itu, sejak tahun 1985 di Indonesia diperkenalkan konsep hunian vertical dalam suatu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun memiliki pengertian yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical 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.

Pada beberapa Negara, seperti Amerika Serikat rumah susun biasa disebut *apartment*, tetapi di Belanda biasa disebut *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama, baik untuk rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah. Akan tetapi, ada kecenderungan di Indonesia istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana, sedangkan untuk rumah susun berlantai banyak yang diperuntukan

bagi penghuni lapisan masyarakat atas dengan sarana yang mewah dan modern sering disebut *apartement*.⁵⁸

Perbedaan istilah ini tidak membedakan pengaturan yang mendasari. Semua pembangunan rumah susun, apartemen maupun *flat* tetap mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai dasar hukum pengaturan. Hal ini dikarenakan dalam Bahasa hukum di Indonesia digunakan istilah rumah susun dan sampai saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen, maupun flat memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya dalam kerangka *strata title* sehingga saat ini semuanya menggunakan Undang-Undang Rumah Susun sebagai acuan. Perbedaan antara istilah tersebut adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan antara lain dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas (bagian bersama dan benda bersama) yang tersedia yang semuanya akan mempengaruhi harga jual unit tersebut.⁵⁹

Kemudian dalam Pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa terhadap bangunan gedung bertingkat bukan rumah susun atau bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun dalam lingkungan yang mengandung system kepemilikan perseorangan dan hak

⁵⁸ Andrian Sutedi, Op.cit, hlm. 156

⁵⁹ Arie S, Hutagatung, *Condonium dan permasalahannya*, Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hlm. 17

bersama, tetap berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun tersebut dengan penyesuaian seperlunya.

Pembangunan rumah susun sendiri merupakan salah satu wujud dari tujuan pembangunan nasional, yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat indoneisa secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur dan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salahsatu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terciptanya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara indoneisa dan keluarganya sesuai dengan harkat martabatnya sebagai manusia.

Kebutuhan akan perumahan dan permukiman merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat. Sehubungan dengan hal itu, sesuai dengan filosofi Penjelasan Undang-Udang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, kebijaksanaan pembangunan perumahan diarahkan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;

- b. Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat dengan tanah yang sangat terbatas perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan permukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya.

Adapun tujuan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yaitu :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya:
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berkawasan lingkungan:
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh:

- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan dan permukiman yang layak;
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu system tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Undang-undang rumah susun menjelaskan bahwa terdapat beberapa jenis rumah susun yang terdapat di Indonesia, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun Negara, dan rumah susun komersial, rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Rumah susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki oleh Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang

pelaksanaan tugas pejabat dan /atau pegawai negeri. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun, rumah susun dapat dibangun di atas hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain itu, rumah susun umum dan rumah susun khusus, dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf.

2. Asas-asas Penyelenggaraan Rumah Susun

Penyelenggaraan rumah susun di Indonesia dilatarbelakangi oleh niat yang sangat mulia, yaitu untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dan memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi , khususnya perumahan dan permukiman, yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat. Dengan demikian asas, tujuan dan ruang lingkup penyelenggaraan rumah susun diharapkan senantiasa berfokus pada pemenuhan kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat.

Asas penyelenggaraan rumah susun menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah :

a. Kesejahteraan

Asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkannya diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

b. Keadilan dan pemerataan;

Asas keadilan dan pemerataan memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proposional dan merata bagi seluruh rakyat;

c. Kenasionalan

Asas kenasionalan memberikan landasan agar kepemilikan rumah susun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional;

d. Keterjangkauan dan kemudahan

Asas keterjangkauan dan kemudahan memberikan landasan agar hasil pengembangan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

e. Keefisienan dan kemanfaatan

Asas keefisienan dan kemanfaatan memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat;

f. Kemandirian dan kebersamaan

Asas kemandirian dan kebersamaan memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerjasama antar pemangku kepentingan;

g. Kemitraan

Asas kemitraan memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendorong.

h. Keserasian dan keseimbangan

Asas keserasian dan keseimbangan memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang;

i. Keterpaduan

Asas keterpaduan memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian;

j. Kesehatan

Asas kesehatan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat. Syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat;

k. Kelestarian dan berkelanjutan

Asas kelestarian dan berkelanjutan memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan;

l. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan

Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran dan bahaya petir, persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkodisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan serta persyaratan kemudahan hubungan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia;

m. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan

ancaman keamanan, ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya, serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Asas asas penyelenggaraan rumah susun yang berkaitan dengan pembahasan ini yaitu diantaranya asas kemudahan dan ketertiban, namun kedua asas ini tidak terlepas kaitannya dengan asas-asas lain seperti kenyamanan dan keteraturan. Asas-asas inilah yang memiliki kaitan dengan penyelenggaraan rumah susun terkhususnya pada peruntukan dan pemanfaatan dari tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama.