

**“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI APARTEMEN SECARA KREDIT DITINJAU DARI PASAL 1338 ayat (3) KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (Analisis Putusan Nomor : 356/PDT.G/2012/PN.JKT.BAR).”**

Ari Widiarti

**ABSTRAK**

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah untuk membayar pembelian apartemen atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur kemanan dan sekaligus juga unsur keuntungan dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan. Suatu pinjaman yang diberikan secara khusus untuk membiayai transaksi, misalnya memperoleh barang, jasa, atau tanah disebut dalam undang-undang sebagai *debitor creditor supplier agreement*. Itikad baik dalam pra perjanjian dan penyusunan perjanjian mewajibkan para pihak untuk memberitahukan atau menjelaskan fakta material kepada pihak yang lain mengenai pokok yang di negoisasikan itu. PT Multi Artha Griya selaku produsen berkewajiban untuk memberitahukan kepada konsumennya bahwa persyaratan aturan untuk pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dikarenakan suami dari Konsumen ternyata adalah Warga Negara Asing, maka ada syarat mutlak yang harus dipenuhi yaitu adanya perjanjian Pra-nikah antara si suami dan isteri sebelum melakukan *Down Payment*, sehingga konsumen akan mempertimbangkan untuk membeli Apartemen tersebut atau tidak. Tidak adanya itikad baik dari produsen mengenai hal tersebut mengakibatkan produsen telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni bertentangan dengan Pasal 4 angka 7, Pasal 7 angka 1 Undang-undang Perlindungan konsumen dan Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Keyword : *Jual beli, Perjanjian, Melawan Hukum*

### **A. Pendahuluan**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan manusia. Menyadari keperluan tempat tinggal terus bertambah, sebaliknya tanah yang tersedia sangat

terbatas, maka perlu dikembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni secara bersama dalam suatu bangunan bertingkat sebagai tempat tinggal.

Salah satunya adalah pembangunan perumahan sistem apartemen yang mewujudkan tujuan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas. Apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>1</sup>

Hal yang selanjutnya muncul adalah jika para pemakai tersebut ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Kepemilikan unit atau unit-unit apartemen dapat dimiliki oleh individu atau orang ataupun perusahaan sebagai badan hukum. Apartemen dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah atau dengan menyewanya.

Namun akan menjadi persoalan apabila kepemilikan apartemen oleh individu yang bukan berkewarganegaraan Indonesia. Sama halnya, jika kepemilikan apartemen dilakukan oleh pasangan suami istri beda warga negara. Hal ini karena dalam pasal 35 UU Perkawinan dinyatakan bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Oleh sebab akan ada pencampuran harta, tidak boleh seorang WNI pelaku perkawinan campuran memegang Hak Milik, Hak Guna Bagunan, atau Hak Guna Usaha. Terkecuali, apabila yang bersangkutan telah memiliki Perjanjian Pra Perkawinan yang mengatur mengenai pemisahan harta kekayaan. Dengan adanya perjanjian perkawinan, maka

---

<sup>1</sup> Harsono, Budi, "Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun", Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 20

tidak terdapat percampuran harta sehingga harta yang dimiliki oleh para pihak tersebut adalah menjadi milik masing-masing.

Oleh karena itu, penting bagi para pelaku usaha untuk memberikan informasi yang jelas bagi konsumen sebelum perjanjian jual beli dibuat, berdasarkan pasal 4 angka 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Suatu perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak dan masing-masing harus menyatakan kehendak dan kesediannya untuk saling mengikatkan dirinya. Ketiadaan informasi yang jelas, benar dan jujur yang merupakan indikasi dari adanya itikad tidak baik dari pelaku usaha dalam hal pelaksanaan perjanjian jual beli kredit apartemen menyebabkan timbulnya sengketa antara produsen dengan konsumen. Karena tiap perjanjian dapat menjadi tidak sah apabila salah satu syarat tidak terpenuhi dan apabila salah satu asas tidak dilaksanakan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat diketahui bahwa permasalahan tentang pemberian kredit guna membeli rumah perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Perlindungan hukum dapat dimiliki para pihak setelah para pihak yang terlibat dalam jual beli secara kredit melakukan perjanjian yang disebut dengan perjanjian jual beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>2</sup> Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa menerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah untuk membayar pembelian apartemen atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan

---

<sup>2</sup> Subekti, "Aneka Perjanjian" cetakan ke-10, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 1

menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur kemanan dan sekaligus juga unsur keuntungan dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan.

Suatu pinjaman yang diberikan secara khusus untuk membiayai transaksi, misalnya memperoleh barang, jasa, atau tanah disebut dalam undang-undang sebagai *debitor creditor supplier agreement*.<sup>3</sup>

## 1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran perjanjian pra-nikah dalam akad kredit jika jual-beli dilakukan oleh pasangan suami istri beda kewarganegaraan?
2. Bagaimana Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen dan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang pemberian informasi yang jelas sebagai pra syarat adanya kesepakatan dalam perjanjian?

## B. Pembahasan

Sebelum membahas lebih jauh mengenai perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli kredit apartemen, penulis hendak memberikan beberapa teori yang mendukung penulisan ini, antara lain :

1. Teori *Schutznorm* dalam perbuatan melawan hukum. Teori *Schutznorm* atau disebut juga dengan ajaran “relativitas” berasal dari hukum Jerman, yang dibawa ke negeri

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perjanjian*”, PT Alumni, Bandung, 2006, hal. 300

Belanda oleh Gelein Vitringa. Kata “*schutz*” secara harfiah berarti “*perlindungan*”. Sehingga dengan istilah “*schutznorm*” secara harfiah berarti “*norma perlindungan*”. Teori *schutznorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat dimintakan tanggung jawabnya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum *vide* pasal 1365 KUHPerdara, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar.<sup>4</sup>

Sungguhpun, begitu pro dan kontra terhadap teori *schutznorm* ini sangat kental. Namun demikian, penerapan teori *schutznorm* ini sebenarnya dalam kasus – kasus tertentu sangat bermanfaat karena alasan–alasan sebagai berikut:

- a. Agar tanggung gugat berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara tidak diperluas secara tidak wajar;
- b. Untuk menghindari pemberian ganti rugi terhadap kasus dimana hubungan antara perbuatan dengan ganti rugi hanya bersifat normatif dan kebetulan saja;
- c. Untuk memperkuat berlakunya unsur “dapat dibayangkan” (*forsee-ability*) terhadap hubungan sebab akibat yang bersifat kira–kira (*proximate causation*).

Prof. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa karena KUHPerdara tidak memberikan indikasi tentang berlaku atau tidaknya teori *schutznorm* ini, hakim tidak harus bahkan tidak selamanya layak untuk menerapkan teori ini.

2. Teori Kesepakatan. Menurut Roscoe Pound suatu kesepakatan mengikat karena memang merupakan keinginan para pihak yang menginginkan kesepakatan itu mengikat. Para pihak sendirilah yang pada intinya menyatakan kehendaknya untuk

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Pt. Citra Aditya Bakti, 2013, hal. 14

mengikatkan diri. Dirumuskan secara normatif di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 1) kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri, 2) kecakapan untuk membuat perjanjian, 3) sesuatu hal tertentu, dan 4) sesuatu sebab yang diperbolehkan oleh hukum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif.

Jika tidak terpenuhi syarat subjektif perjanjian, maka **perjanjian itu dapat dibatalkan**. Jika tidak terpenuhi syarat objektif perjanjian, maka **perjanjian itu terancam batal demi hukum**. Kecakapan merupakan unsur subjektif sahnya perjanjian. Orang yang sudah dewasa, dan sehat pikirannya merupakan orang yang cakap menurut hukum. Ada pula hal yang diperjanjikan menyangkut obyek tertentu dan objek itu harus jelas. Dilakukan pula atas sebab yang halal, dengan itikad baik bukan ditujukan untuk suatu kejahatan.<sup>5</sup>

Dalam teori kesepakatan melahirkan sebuah asas terpenting yaitu asas kebebasan para pihak untuk menentukan apa saja yang akan disepakati yang dengan pengertian lain disebut dengan asas kebebasan berkontrak, yang berarti para pihak bebas untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun serta isi atau substansinya sesuai dengan yang dikehendaki para pihak.

Setiap orang bebas menentukan kehendaknya dalam suatu perjanjian, menentukan kewajiban masing-masing pihak untuk memberikan sesuatu dan/atau untuk tidak melakukan sesuatu (prestasi). Sebagai kesepakatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendakinya, maka dalam hal salah satu pihak melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian, pihak lain berhak untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

### 3. *Applly Theory*

---

<sup>5</sup>Blog Hukum, Oleh Bisdan Sigalingging, *Teori Tentang Perjanjian*, diunggah pada 23 Oktober 2014, dapat dilihat di [bisdan-sigalingging.blogspot.co.id](http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id)

*Apply Theory* yang digunakan dalam tulisan ini antara lain mengenai agraria. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu :

*“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”*.<sup>6</sup>

Di Indonesia sendiri dalam sistem agraria menganut asas nasionalisme yang menyatakan bahwa :

*“Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan”*.

Asas Nasionalitas dalam hal ini sama dengan Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. (Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA). Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang bersangkutan.

Dengan demikian warga negara asing atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. namun warga negara asing dapat memiliki tanah di

---

<sup>6</sup>Santoso Urip, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, Jakarta. Kencana, 2008, hal. 10

Indonesia dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia.

### **C. Analisis Putusan Nomor : 356/PDT.G/2012/PN.JKT.BAR**

Penggugat telah memesan 1 (satu) unit apartemen di *Centro City Residence* dan juga telah membayar *Booking Fee* dan *Down Payment (DP)* sebanyak 10 kali sebesar Rp. 128.524.000,- (seratus dua puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu rupiah) sebagaimana sesuai dengan syarat untuk kepemilikan 1 (satu) unit apartemen di *Centro City Residence*.

Dikarenakan suami dari Penggugat ternyata adalah Warga Negara Asing, maka ada syarat mutlak yang harus dipenuhi yaitu adanya Perjanjian Pra-nikah antara si suami dan isteri, akan tetapi dalam hal ini Penggugat tidak bisa memenuhi syarat tersebut, maka dengan kemauannya sendiri Penggugat menyatakan mengundurkan diri atau membatalkan secara sepihak atas upaya pembelian satu (1) unit apartemen di *Centro City Residence* milik Tergugat.

Adapun konsekuensi terhadap pengunduran diri dari Penggugat tersebut yaitu Tergugat akan mengembalikan *Down Payment (DP)* yang telah dibayarkan sebanyak 10 (sepuluh) kali oleh Penggugat, yaitu setoran sebesar Rp. 128.524.000,- (seratus dua puluh delapan juta limaratus dua puluh empat ribu rupiah) setelah dikurangi atau adanya pemotongan denda dan lain-lain sebesar Rp. 24.122.597,- (dua puluh empat juta seratus dua puluh dua ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah) menjadi Rp. 104.401.403,- (seratus empat juta empat ratus satu ribu empat ratus tiga rupiah).

Nilai tersebut di atas telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat disaat terjadi pertemuan-pertemuan dalam rangka pengembalian dana tersebut. Namun, karena kondisi si Penggugat telah menikah dan masih memiliki suami yang sah, maka untuk menghindari adanya tuntutan dari pihak ketiga (suami), maka pihak Manajemen Tergugat mensyaratkan untuk penyerahan *Down Payment (DP)* tentunya harus ada persetujuan tertulis dari si suami atau si suami Penggugat bisa langsung menyaksikan pengembalian dana tersebut.

Namun yang terjadi, Penggugat membuat Surat Persetujuan palsu dari si suami, yang mana sangat jelas Penggugat telah berupaya memalsukan tanda tangan si suami dalam surat persetujuan yang disampaikan kepada Tergugat, karena terdapat perbedaan antara surat persetujuan dengan tanda tangan pada dokumen yang dimiliki Tergugat. Bahwa sangat jelas disini adalah Tergugat tidak pernah berupaya untuk tidak memberikan atau mengembalikan *Down Payment (DP)* Penggugat, yang terjadi adalah Penggugat tidak bisa memenuhi persyaratan yang telah disepakati bersama sesuai dengan Notulen Rapat.

Sangat tidak beralasan hukum jika Penggugat atas kemauannya sendiri untuk menggugat atau melakukan upaya hukum, adapun biayanya dan segala macam biaya yang dikeluarkan untuk itu harus ditanggung oleh Tergugat. Terlebih biaya yang telah diklaim oleh Penggugat tersebut tidak secara jelas diperinci serta diperkuat oleh bukti-bukti yang ada, sehingga sudah seharusnya hal tersebut untuk ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum serta alasan hukum yang kuat dan mendasar.

Sehingga, sangat tidak beralasan jika Penggugat menuntut kerugian materil kepada Tergugat. Bahwa begitu juga dengan atau mengenai adanya tuntutan kerugian Immateriil, *Dwangsom* (uang paksa) dan Sita Jaminan serta *Uit Voerbaar Bij Voorraad* yang diajukan oleh Penggugat karena tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, maka sudah seharusnya ditolak.

Dikarenakan kenyataan yang terjadi adalah pengembalian dana tersebut di atas tidakteralisasi bukan karena kesalahan dari Tergugat akan tetapi adalah kesalahan dari Penggugat sendiri yang tidak bisa memenuhi persyaratan yang ada dan telah disepekat bersama (Notulen Rapat).

Pada tanggal 21 Januari 2013, majelis hakim telah melaksanakan persidangan setempat melalui pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan diatas, baik melalui bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh para pihak maupun dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, ternyata bahwa alasan-alasan wanprestasinya Tergugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam surat gugatan, adalah mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian :

- a. Menyatakan konfirmasi pemesanan unit beserta syarat-syarat dan ketentuan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Nomor. Reservasi : 0000251 tertanggal 04 April 2008 adalah merupakan suatu perikatan yang sah menurut hukum
- b. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan dana yang telah disetorkan Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji)
- c. Mewajibkan Tergugat secara tunai mengembalikan pembayaran *Down Paymet* (DP) yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat dalam kurun waktu selama bulan April 2008 sampai dengan Maret 2009 yang dipotong denda, totalnya sebesar Rp. 104.401.403,- (Seratus empat juta empat ratus satu ribu empat ratus tiga rupiah)
- d. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp.622.000,- (enam ratus dua puluh dua ribu rupiah)
- e. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

Perjanjian Perkawinan (Pranikah) dapat diartikan sebagai Akta Kesepakatan calon suami-isteri dalam membuat klausul-klausul yang tertuang dalam perjanjian yang nantinya akan mengikat dan ditaati setelah terjadinya perkawinan mereka tentang segala sesuatu yang berkenaan dengan katagori Harta Bersama, melakukan sesuatu atau melarangnya (termasuk KDRT-Kekerasan Dalam Rumah Tangga), larangan selingkuh-poligami (poliandri), pengaturan penghasilan masing-masing untuk kebutuhan rumah tangga, penyatuan atau pemisahan Harta yang dihasilkan dalam perkawinan atau harta bawaan, tanggungjawab hutang masing-masing, pengasuhan anak, biaya perawatan-hidup-pendidikan anak hingga dewasa dan mandiri.

Mengenai harta benda dalam Perkawinan, Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan mengatur sebagai berikut :

1. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
2. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah pengawasan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Perjanjian Perkawinan atau disebut juga Perjanjian Pra-Nikah (*Prenuptial Agreement*) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) maupun undang-undang Perkawinan adalah suatu perjanjian mengenai harta benda suami istri selama perkawinan mereka, yang menyimpang dari asas atau pola yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam praktiknya, perjanjian perkawinan yang lazim disepakati antara lain berisi:

1. Harta bawaan, baik harta yang diperoleh dari usaha masing-masing maupun dari hibah, warisan ataupun cuma-cuma yang diperoleh masing-masing selama perkawinan.

2. Semua hutang yang dibawa oleh suami atau istri dalam perkawinan mereka yang dibuat oleh mereka selama perkawinan tetap akan menjadi tanggungan suami atau istri.
3. Istri akan mengurus harta pribadinya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan dengan tugas memungut (menikmati) hasil dan pendapatan baik hartanya itu maupun pekerjaannya atau sumber lain
4. Untuk mengurus hartanya itu, istri tidak memerlukan bantuan atau kuasa dari suami.

Perjanjian pra nikah kini boleh dibuat pada waktu, sebelum, atau selama dalam ikatan perawinan. Hal ini telah diatur dalam Pasal 29 UU Perkawinan jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015:

- (1) Pada waktu, sebelum dilangsungkan, atau selama dalam ikatan perkawinan, kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan atau notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.
- (2) Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan.
- (3) Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Perkawinan.
- (4) Selama perkawinan berlangsung, perjanjian perkawinan dapat mengenai harta perkawinan atau perjanjian lainnya, tidak dapat diubah atau dicabut, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga.

Perjanjian perkawinan harus disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan atau notaris. Oleh karena itu, jika tidak ada perjanjian perkawinan sebelumnya, maka semua

harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama suami istri dan akan menjadi harta gono gini dalam hal pasangan suami istri tersebut bercerai.

Dalam hal terjadi Perkawinan antara warga negara Indonesia (WNI) dengan warga negara Asing (WNA) diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 adalah UU tentang Kewarganegaraan.

Menurut UU Kewarganegaraan, perempuan WNI yang menikah secara sah dengan laki-laki WNA tetap dapat menjadi WNI dengan membuat pernyataan tertulis kepada pejabat atau perwakilan RI di tempat kedudukan suami (pasal 26 ayat 3 UU Kewarganegaraan). Surat pernyataan tersebut diajukan perempuan WNI setelah tiga tahun sejak tanggal perkawinan berlangsung (pasal 26 ayat (4) UU Kewarganegaraan).

Apabila perempuan WNI yang terikat perkawinan sah dengan laki-laki WNA, memperoleh hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, *Strata Title* di atas tanah HGB, baik karena pewarisan, peralihan hak melalui jual beli, hibah atau wasiat, maka dia wajib melepaskan hak-haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak-hak tersebut (pasal 21 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA). Pelepasan hak tersebut adalah dengan cara menjual atau menghibahkan hak-hak atas tanah tersebut.

Jika jangka waktu tersebut lewat/dilepaskan, maka hak-hak tersebut hapus karena hukum dan tanah-tanah tersebut jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung (pasal 21 ayat (3) UU PA). Ketentuan tersebut dapat dikecualikan dengan adanya perjanjian kawin pisah harta yang dibuat sebelum perkawinan berlangsung. Perjanjian kawin tersebut dibuat secara notariil yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, yaitu baik di Kantor Urusan Agama (KUA) maupun Kantor Catatan Sipil (pasal 29 UU No.1 Tahun 1974 tentang

Perkawinan). Dalam hal akta perjanjian kawin tersebut tidak disahkan pada pegawai pencatat perkawinan terkait, maka secara hukum, perkawinan yang berlangsung tersebut dianggap sebagai perkawinan percampuran harta.

Dalam kasus di atas perkawinan pasangan tersebut merupakan perkawinan campuran, yaitu perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia (Pasal 57 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan/"UU Perkawinan"). Dalam hal perkawinan campuran demikian, WNI pelaku perkawinan campuran tidak dapat memiliki Hak Milik, Hak Guna Usaha ataupun Hak Guna Bangunan. Hal ini karena dalam pasal 35 UU Perkawinan dinyatakan bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Jadi, ada percampuran harta di sini, dan pasangan yang berstatus WNA akan turut menjadi pemilik atas harta pihak yang berstatus WNI. Oleh karena itu, tidak boleh seorang WNI pelaku perkawinan campuran memegang Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha.

Akan tetapi, WNI dalam perkawinan campuran bisa memiliki Hak Milik, Hak Guna Usaha ataupun Hak Guna Bangunan, dengan catatan bahwa yang bersangkutan mempunyai perjanjian perkawinan sebelum atau selama pernikahan, yang mengatur mengenai pemisahan harta kekayaan. Dengan adanya perjanjian perkawinan, maka tidak terdapat percampuran harta sehingga harta yang dimiliki oleh para pihak tersebut adalah menjadi milik masing-masing. Demikian pentingnya peran perjanjian pra Nikah atau Perjanjian Perkawinan dalam suatu akad jual beli properti, baik itu berupa tanah, bangunan, termasuk apartemen. Karena melalui perjanjian perkawinan tersebut yang akan menentukan kepemilikan properti dalam suatu perkawinan yang dilakukan oleh mereka yang berbeda kewarganegaraan.

Sebagaimana telah diuraikan di muka bahwa terdapat 4 (empat) syarat yang mengatur tentang perjanjian sehingga dikatakan sebagai perjanjian yang sah, yakni :

1. Adanya Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya;
2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan;
3. Suatu Hal tertentu; dan
4. Suatu Sebab yang Halal.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam suatu perjanjian tentunya terdapat hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, tak terkecuali perjanjian yang dibuat antara konsumen dengan produsen dalam jual beli kredit apartemen.

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, mengatur 9 (sembilan) hak konsumen Indonesia, yaitu :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

8. Hak untuk mendapatkan dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Pada dasarnya hak adalah sesuatu yang abstrak, dan perlindungan konsumen ini tidak semata-mata hanya perlindungan fisik, melainkan juga hak yang bersifat abstrak tersebut. Dari 9 (sembilan) hak konsumen yang diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen, pada intinya merupakan penjabaran dari 4 hak dasar konsumen, yaitu :

1. Hak untuk mendapatkan keamanan.
2. Hak untuk mendapatkan informasi.
3. Hak untuk memilih.
4. Hak untuk didengar.

Empat hak dasar ini diakui secara internasional. Dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The International Organization of Consumers Union (IOCU)*, menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Di samping hak-hak tersebut diatas, terdapat juga hak-hak yang dirumuskan dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha. Kewajiban dan hak merupakan antinomi dalam hukum, sehingga kewajiban pelaku usaha dapat dilihat sebagai hak konsumen.

Kewajiban pelaku usaha, antara lain :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hak-hak itulah yang seharusnya tersirat dalam suatu perjanjian. Bukan hanya tersirat dalam bentuk tertulis sebagaimana dituangkan dalam klausula-klausula dari suatu perjanjian tetapi juga tersirat dari itikad baik para pihak mulai saat perjanjian tersebut hendak disepakati sampai perjanjian tersebut selesai dilaksanakan.

Secara umum pengaturan proses pelaksanaan perjanjian Jual Beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya “Jual Beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”. Jual beli merupakan perjanjian

konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok, yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.<sup>7</sup>

Dalam hal terjadinya pemesanan apartemen, telah melekat hak dan kewajiban para pihak di dalamnya karena adanya suatu kesepakatan sesuai dengan rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut diwajibkan melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang disepakati, seperti yang terdapat dalam rumusan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam Pasal 1474 dan 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tentang kewajiban utama pelaku usaha serta penyerahan benda dalam hal ini apartemen dan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tentang kewajiban utama konsumen dalam hal pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Dalam Pasal 4 angka 7 undang-undang perlindungan konsumen yang disebutkan bahwa yang menjadi salah satu hak konsumen adalah Hak untuk dilayani secara benar, dan jujur serta tidak diskriminatif. Bertolak dari ketentuan tersebut konsumen yang sedianya hendak memiliki satu unit apartemen sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian, menjadi gugur haknya karena tidak adanya informasi yang benar, jelas dan jujur dari pihak pelaku usaha/produsen. Ketentuan Pasal 4 angka 7 undang-undang perlindungan konsumen penulis berpendapat bahwa pemberian pelayanan dan informasi yang jelas, benar dan jujur juga berkaitan dengan kondisi para pihak ketika hendak membuat perjanjian. Sebelum perjanjian dibuat, pihak konsumen telah memberikan informasi kepada pelaku usaha bahwa dirinya adalah seorang WNI yang menikah dengan

---

<sup>7</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 79-80

WNA. Semestinya dari keterangan tersebut pihak pelaku usaha/produsen memberikan informasi kepada konsumen bahwa apabila perempuan WNI yang terikat perkawinan sah dengan laki-laki WNA, memperoleh hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, *Strata Title* di atas tanah HGB, baik karena pewarisan, peralihan hak melalui jual beli, hibah atau wasiat, maka dia wajib melepaskan hak-haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak-hak tersebut (pasal 21 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA). Pelepasan hak tersebut adalah dengan cara menjual atau menghibahkan hak-hak atas tanah tersebut.

Jika jangka waktu tersebut lewat/dilepaskan, maka hak-hak tersebut hapus karena hukum dan tanah-tanah tersebut jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung (pasal 21 ayat (3) UU PA). Ketentuan tersebut dapat dikecualikan dengan adanya perjanjian kawin pisah harta yang dibuat sebelum perkawinan berlangsung. Perjanjian kawin tersebut dibuat secara notariil yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, yaitu baik di Kantor Urusan Agama (KUA) maupun Kantor Catatan Sipil (pasal 29 UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan). Dalam hal akta perjanjian kawin tersebut tidak disahkan pada pegawai pencatat perkawinan terkait, maka secara hukum, perkawinan yang berlangsung tersebut dianggap sebagai perkawinan percampuran harta.

Menurut hemat penulis, gugatan yang dilayangkan oleh konsumen kepada PT. Multi Artha Griya (*Centro City Residence*) semestinya adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Karena PT. Multi Artha Griya selaku *developer* Apartemen Sentro City Residence adalah salah satu *developer* yang telah berpengalaman dalam hal membangun sekaligus memasarkan properti, dengan demikian perusahaan atau pelaku usaha ini dianggap sudah mengetahui ketentuan yang berlaku mengenai prosedur kepemilikan properti oleh Warga negara Asing yang tinggal di Indonesia. Tidak diberikannya

informasi yang oleh developer kepada konsumen mengenai keharusan adanya Perjanjian Pra Nikah sebagai pra syarat terjadinya kesepakatan, artinya *developer* telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum. Diantara peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh pelaku usaha adalah Pasal 4 angka 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Penulis berpendapat demikian karena dari 4 unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni :

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud dalam perbuatan hukum adalah memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu. Dalam kasus ini developer tidak memberikan informasi yang jelas, dan benar mengenai prosedur kepemilikan apartemen oleh Warga Negara Asing atau oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan. Artinya, developer telah tidak melakukan sesuatu;

2. Melawan Hukum

Apa yang dilakukan oleh developer, dengan tidak menyampaikan informasi yang jelas dan benar berarti developer telah melakukan sesuatu yang bertentangan dengan hukum. Dalam hal ini peraturan yang dilanggar oleh developer adalah Pasal 4 angka 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi “Setiap konsumen berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif”. PT. Multi Artha Griya selaku *developer* Apartemen Sentro City Residence yang telah profesional membangun, mengembangkan dan memasarkan properti di Indonesia telah selayaknya mengetahui prosedur

kepemilikan properti bagi Warga Negara Asing atau pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan. Namun kepada konsumennya kali ini PT. Multi Artha Griya tidak melayani secara benar dan jujur mengenai apa yang hendaknya dilengkapi sebagai pra syarat dari adanya perjanjian jual beli apartemen tersebut. Maka dapat dikatakan bahwa PT. Multi Artha Griya selaku *developer* Apartemen *Sentro City Residence* telah melanggar Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 4 angka 7.

Selain itu salah satu asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah adanya Itikad Baik. Suatu perjanjian yang disepakati bersama tentunya berangkat dari itikad baik para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Itikad baik bukan hanya setelah perjanjian disepakati tetapi juga harus berawal dari sebelum detik tercapainya kesepakatan. PT. Multi Artha Griya juga telah lalai dalam melaksanakan asas perjanjian ini. Itikad tidak baik dari pelaku usaha tercermin dari tidak disampaikannya informasi yang jelas, benar dan jujur mengenai bagaimana prosedur dan cara yang benar yang harus dilakukan oleh konsumen untuk dapat memiliki satu unit apartemen. Mengenai itikad baik juga merupakan kewajiban pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 7 angka 1 undang-undang perlindungan konsumen. Itikad baik dalam pra perjanjian dan penyusunan perjanjian mewajibkan para pihak untuk memberitahukan atau menjelaskan fakta material kepada pihak yang lain mengenai pokok yang di negoisasikan itu. PT Multi Artha Griya selaku produsen berkewajiban untuk memberitahukan kepada konsumennya bahwa persyaratan aturan untuk pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dikarenakan suami dari Konsumen ternyata adalah Warga Negara Asing, maka ada syarat mutlak yang harus

dipenuhi yaitu adanya perjanjian Pra Nikah antara si suami dan isteri sebelum melakukan pembayaran *Down Payment*, sehingga konsumen akan mempertimbangkan untuk membeli Apartemen tersebut atau tidak.

### 3. Menimbulkan Kerugian

Dengan adanya perbuatan yang berawal dari itikad tidak baik yang dilakukan oleh PT. Multi Artha Griya, maka menimbulkan kerugian bagi konsumen. Konsumen telah berharap dapat memiliki 1 (satu) unit apartemen *Sentro City Residence* dengan menyepakati perjanjian dan melakukan pembayaran *Down Payment* selama kurun waktu satu tahun sebesar Rp. 104.401.403,- (Seratus empat juta empat ratus satu ribu empat ratus tiga rupiah);

### 4. Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal nampak dari adanya perbuatan PT. Multi Artha Griya yang tidak memberikan pelayanan secara jujur kepada konsumen sehingga konsumen menderita kerugian materiil sebesar sebesar Rp. 104.401.403,- (Seratus empat juta empat ratus satu ribu empat ratus tiga rupiah).

Dari hasil analisis ini jelas bahwa seyogyanya gugatan yang disampaikan oleh Konsumen selaku penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Namun pada kenyataannya konsumen menggugat dengan gugatan wanprestasi, yang pada akhirnya gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

## D. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan bahasan pada bab sebelumnya maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- a. Peran perjanjian pra-nikah menjadi sangat penting karena apabila perempuan WNI yang terikat perkawinan sah dengan laki-laki WNA, memperoleh hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, *Strata Title* di atas tanah HGB, baik karena pewarisan, peralihan hak melalui jual beli, hibah atau wasiat, maka dia wajib melepaskan hak-haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak-hak tersebut (pasal 21 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA). Pelepasan hak tersebut adalah dengan cara menjual atau menghibahkan hak-hak atas tanah tersebut.

Jika jangka waktu tersebut lewat/dilepaskan, maka hak-hak tersebut hapus karena hukum dan tanah-tanah tersebut jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung (pasal 21 ayat (3) UU PA). Ketentuan tersebut dapat dikecualikan dengan adanya perjanjian kawin pisah harta yang dibuat sebelum perkawinan berlangsung. Perjanjian kawin tersebut dibuat secara notariil yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, yaitu baik di Kantor Urusan Agama (KUA) maupun Kantor Catatan Sipil (pasal 29 UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan). Dalam hal akta perjanjian kawin tersebut tidak disahkan pada pegawai pencatat perkawinan terkait, maka secara hukum, perkawinan yang berlangsung tersebut dianggap sebagai perkawinan percampuran harta.

- b. Itikad baik dalam pra perjanjian dan penyusunan perjanjian mewajibkan para pihak untuk memberitahukan atau menjelaskan fakta material kepada pihak yang lain mengenai pokok yang di negoisasikan itu. PT Multi Artha Griya selaku produsen berkewajiban untuk memberitahukan kepada konsumennya bahwa persyaratan aturan untuk pengikatan perjanjian jual beli (PPJB)

dikarenakan suami dari Konsumen ternyata adalah Warga Negara Asing, maka ada syarat mutlak yang harus dipenuhi yaitu adanya perjanjian Pra-nikah antara si suami dan isteri sebelum melakukan *Down Payment*, sehingga konsumen akan mempertimbangkan untuk membeli Apartemen tersebut atau tidak. Tidak adanya itikad baik dari produsen mengenai hal tersebut mengakibatkan produsen telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni bertentangan dengan Pasal 4 angka 7, Pasal 7 angka 1 Undang-undang Perlindungan konsumen dan Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

## 2. Saran

Berdasarkan Kesimpulan diatas, maka saran yang dapat diberikan oleh penulis yaitu:

- a. Agar tidak terjadinya perbuatan melawan hukum dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen, Hendaknya masing-masing pihak yaitu developer dan pembeli, sadar untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga dengan demikian, tidak akan terjadi sengketa dikemudian hari.
- b. Hendaknya itikad baik yang merupakan salah satu asas perjanjian, dapat diimplementasikan bukan hanya ketika perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak tetapi juga harus tersirat sesaat sebelum detik terjadinya kata sepakat. Apabila asas perjanjian ini dilaksanakan oleh para pihak maka tertutup kemungkinan adanya sengketa yang terjadi di kemudian hari.

---

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perjanjian*", PT Alumni, Bandung, 2006
- Harsono, Budi, "*Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*", Djambatan, Jakarta, 1999
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Pt. Citra Aditya Bakti, 2013
- Santoso Urip, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, Jakarta. Kencana, 2008
- Subekti, "*Aneka Perjanjian*" cetakan ke-10, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Blog Hukum, Oleh Bisdan Sigalingging, *Teori Tentang Perjanjian*, diunggah pada 23 Oktober 2014, dapat dilihat di [bisdan-sigalingging.blogspot.co.id](http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id)
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata