

**JUAL BELI STAND**  
**YANG DIBERI HAK PAKAI RUANGAN SELAMANYA YANG TERJADI DI MALL X**  
**Prisillia Anggraini Evelyn Terisno<sup>1</sup>, Yuliana Angela<sup>2</sup>**

**Abstrak**

Dalam kehidupan di masyarakat hubungan hukum yang sering dilakukan menyangkut perikatan yang merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan setiap masyarakat, dimana pengertian dari perikatan yaitu ikatan dalam bidang hukum harta benda (*vermogens recht*) antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya. Perikatan dapat bersumber dari undang-undang dan Perjanjian, hubungan hukum yang sering terjadi dalam kegiatan masyarakat salah satunya adalah jual beli dimana jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang bersumber pada perjanjian. terjadi jual beli dimana jual beli baik tertulis maupun lisan, jual beli merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan masyarakat Indonesia salah satunya jual beli tanah dan bangunan yang merupakan benda tidak bergerak, jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, namun jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di masyarakat sering terjadi penyimpangan hukum, sehingga diperlukannya klarifikasi mengenai masalah-masalah hukum yang terjadi di Indonesia salah satunya mengenai jual beli tanah dan bangunan stand serta kepemilikan hak yang diperoleh agar para pembeli maupun penjual mendapat kepastian dan perlindungan hukum agar tidak ada masyarakat yang dirugikan. Tujuan dilakukan penelitian jurnal ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan atas Jual Beli stand dan Pengoperan Hak bagi pembeli *stand* yang hanya diberikan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Memakai Ruangan untuk jangka waktu selamanya

Kata kunci: perjanjian, jual beli, hak pakai ruangan, sewa menyewa

**A. Pendahuluan**

Pada saat ini begitu banyak permasalahan hukum yang terjadi di sekitar masyarakat Indonesia karena terdapat hubungan hukum antara masyarakat yang satu dengan yang lain yang salah satunya hubungan hukum yang sering dilakukan menyangkut perikatan yang merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan setiap masyarakat, dimana pengertian dari perikatan yaitu suatu ikatan yang dibuat mengikat dalam bidang hukum harta benda (*vermogens recht*) antara yang satu dengan yang lain atau antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk memberikan prestasi tersebut. Perikatan dapat bersumber dari undang-undang dan Perjanjian, hubungan hukum yang sering terjadi dalam kegiatan masyarakat salah satunya adalah jual beli dimana jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan dengan sumber dari perjanjian.

Jual beli terjadi dengan adanya hubungan hukum yang saling mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang/prestasi dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang/prestasi dengan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak. Jual beli adalah perjanjian/persetujuan di mana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas

---

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Jalan Airlangga Nomor 4-6, Surabaya 60115, Indonesia | 082143065522 | evelineterisno@yahoo.com.

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Jalan Airlangga Nomor 4-6, Surabaya 60115, Indonesia | 0817589113 | yulianangela.ong@gmail.com.

benda/barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut dimana jual beli, maka Perjanjian jual-beli termasuk dalam perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual beli masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat. Sebagaimana umumnya, perjanjian merupakan suatu lembaga hukum yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk menentukan bentuk dan isi jenis perjanjian yang mereka buat.

Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat "BW") Pasal 1457 yang menyatakan bahwa Jual-beli merupakan perjanjian, dengan pihak yang satu yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain melakukan pembayaran harga yang telah dijanjikan. Dalam Pasal tersebut hanya disebut perkataan "menyerahkan" tanpa tambahan perkataan "hak milik", namun sesuai dengan tujuan perjanjian jual beli kedua belah pihak bermaksud agar hak milik atas barang yang dijual belikan beralih dari penjual kepada pembeli, artinya penjual melepaskan hak milik atas barang yang dijual kepada pihak pembeli. Dalam melakukan jual beli terdapat syarat-syarat sahnya jual beli dimana syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 BW dengan sendirinya berlaku juga bagi sahnya perjanjian jual beli, yaitu:

- a. Kata sepakat antara penjual dan pembeli.
- b. Kemampuan/ kecakapan baik penjual maupun pembeli untuk mengikat diri.
- c. Objek tertentu/yang dapat ditentukan.
- d. Sebab/kuasa yang halal.<sup>4</sup>

Kesepakatan merupakan kehendak pihak-pihak yang bersesuaian satu sama lain dan ternyata dari pernyataan dari kehendaknya sendiri. Perjanjian terjadi oleh adanya penawaran dan penerimaan yang saling berhubungan. Penawaran dan penerimaan dapat dilakukan dengan tegas atau dengan diam-diam.<sup>5</sup>

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut "BW"), yaitu menentukan bahwa Perjanjian merupakan sebuah perbuatan hukum antara satu orang atau lebih yang telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Purwahid Patrik berpendapat bahwa perjanjian terjadinya karena adanya perbuatan hukum yang terjadi, yang sama dengan formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak antara satu dengan yang lain yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>6</sup> Dengan demikian Perjanjian merupakan sesuatu perbuatan hukum, dimana terdapat suatu perbuatan-perbuatan yang menimbulkan hilangnya hukum atau hubungan hukum kehendak oleh perbuatan orang atau orang itu.<sup>7</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpen-

<sup>3</sup> R.M.Suryodiningrati, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian* (Bandung: Tarsito, 1991).

<sup>4</sup> R.M.Suryodiningrati.

<sup>5</sup> Purwahidi Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)* (Semarang: Mandar Maju, 1994).

<sup>6</sup> Patrik.

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*.

dapat bahwa Perjanjian merupakan adanya seseorang atau lebih yang saling mengikatkan diri sehingga menimbulkan suatu perbuatan hukum.<sup>8</sup> Selain itu, Tan Kamello juga memberikan definisi perjanjian bahwa Perjanjian adalah adanya kata sepakat untuk saling mengikatkan diri mengenai sesuatu objek dengan tujuan tertentu dan mengakibatkan akibat hukum sehingga menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih.<sup>9</sup> Perbedaan pandangan diatas menunjukan pihak yang satu melihat objeknya dari perbuatan yang dilakukan subjek hukum, sedangkan pihak yang lain meninjau dari hubungan hukumnya sehingga menyebabkan adanya sudut pandang yang berbeda.

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan oleh karena itu segala ketentuan mengenai perjanjian tunduk pada buku III BW yang menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian. Subekti mengemukakan bahwa dalam ketentuan Pasal 1338 BW yang menerangkan bahwa "Segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", yang dimaksud pasal tersebut adalah bahwa tiap perjanjian mengikat bagi kedua belah pihak sehingga dapat di simpulkan tiap orang leluasa membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesu-silaan.<sup>10</sup>

Adapun syarat-syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yaitu:

1. Sepakati mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Untuk lebih jelasnya, berikut ini akan diuraikan satu persatu mengenai keempat syarat untuk sahnya suatu perjanjian jual beli, yaitu sebagai berikut:

ad.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Yang dimaksud adalah bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok-pokok dari perjanjian yang diadakan itu. apa yang dikehendaki pihak satu juga dikehendaki pihak lain.

ad.2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Yang dimaksud adalah orang yang membuat perjanjian haruslah cakap menurut hukum, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

ad.3. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan jenisnya dan barang tersebut sudah ada ditangan pihak berhutang pada waktu perjanjian dibuat serta jumlahnya dapat dihitung atau ditetapkan.

---

<sup>8</sup> Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty, 1980).

<sup>9</sup> Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Bandung: Alumni, 2006).

<sup>10</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 2011).

ad.4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1320 KUHPerdata/BW menetapkan syarat keempat dimana menyatakan adanya suatu perjanjian yang sah serta adanya suatu sebab yang diperbolehkan/ halal, yaitu sesuatu yang menyebabkan seseorang dapat membuat suatu perjanjian atas objek yang sah dan tidak terlarang.

Yang dimaksud sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.<sup>11</sup>

Dalam keempat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif merupakan syarat yang jika tidak terpenuhi karena perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan karena adanya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta. Pihak yang meminta pembatalan yaitu pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tertentu. Sedangkan syarat objektif merupakan syarat yang jika tidak terpenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>12</sup> Perjanjian sebagaimana diatur dalam BW terdiri dari adanya Jual Beli, Tukar-Menukar, Sewa-Menyewa, adanya Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan, Persekutuan, Hibah, Penitipan Barang, Pinjam-Pakai, Pinjam-Meminjam, Perjanjian Untung-Untungan, Pemberian Kuasa, dan Penang-gungan Utang.

Diperjanjian jual beli ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain saling terikat diri ke dalam perjanjian. Terdapat kondisi dalam interaksi sosial dan komersial, yang menyangkut benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan beserta turunannya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Bangunan yang dalam pengalihannya harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris atau pejabat yang berwenang merupakan benda tidak bergerak. Namun dalam praktek yang terjadi di masyarakat, perjanjian jual beli yang dilakukan banyak mengalami beberapa penyimpangan.

Berdasarkan Pasal 1457 BW menentukan bahwa jual beli adalah perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda-benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 BW diatur mengenai saat terjadinya jual beli yang menentukan, "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara pihak yang satu dengan yang lainnya setelah pihak yang satu dan lainnya telah mencapai kata sepakat tentang benda tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."

Menurut R.M. Suryodiningrat menyatakan bahwa:

Pasal 1458 BW berbunyi sama dengan Pasal 1583 Code Civil Perancis dengan perbedaan demikian, bahwa menurut Pasal 1583 Code Civil itu pada saat tercapainya kata-sepakat hak milik atas barang yang dijualbelikan sudah beralih juga dari penjual kepada pembeli, sedangkan menurut sistem BW hak milik baru beralih dari

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

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*.

penjual kepada pembeli setelah dilakukan penyerahan barang serta nyata dan menurut hukum.<sup>13</sup>

Dalam jual beli adapun kewajiban penjual berdasarkan Pasal 1474 BW adalah:

- a. Memberikan benda kepada pembeli berupa hak milik.
  - b. Menjamin adanya kenikmatan dan ketentraman bagi pembeli atas barang yang dibelinya
- Disamping itu dalam hal penyerahan benda yang dijual kepada pembeli dalam hak milik, BW mengenal tiga jenis benda, dan karena itu ada 3 (tiga) cara penyerahan, meliputi:

1. Penyerahan benda bergerak

Menurut pasal 612 BW penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, artinya penyerahan langsung dari tangan ke tangan. Lebih lanjut Pasal 612 ayat (2) BW menentukan penyerahan tidak perlu dilakukan apabila benda yang harus diserahkan telah dikuasai atau berada di tangan orang yang akan menerima bendanya.

2. Penyerahan benda tidak bergerak

Penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat notaris, kecuali untuk tanah dan bangunan sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dilakukan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

3. Penyerahan piutang atas nama dan hak lainnya

Menurut pasal 613 BW dilakukan dengan akta notaris atau akta di bawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.<sup>14</sup>

Dalam menjamin kenikmatan sebagaimana yang merupakan kewajiban penjual menurut R.M. Suryodiningrat bahwa benda yang dijual belikan adalah sungguh-sungguh milik penjual sendiri, dan tidak mungkin akan terjadi gangguan dari pihak ketiga yang mengaku bahwa benda yang dijual belikan adalah miliknya merupakan jaminan yang dapat memberikan kenikmatan yang tenteram dan damai, dan karena itu dapat mengajukan tuntutan di muka pengadilan apabila salah satu pihak merasa adanya gangguan dari pihak ketiga.<sup>15</sup>

Adapun kewajiban dari pembeli berdasarkan Pasal 1513 BW yang menentukan bahwa "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian." Selanjutnya mengenai hak kebendaan yang diperoleh sebagai akibat dari jual beli tersebut dimana dalam Pasal 616 BW menentukan mengenai penyerahan benda tidak bergerak yang menentukan bahwa Penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta yang bersangkutan dengan cara yang dilakukan dalam Pasal 620 BW. Selanjutnya dalam Pasal 620 BW menyatakan:

- (1) Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termasuk di atas dilakukan dengan mengindahkan sebuah salinan autentik yang lengkap dari akta autentik atau keputusan yang bersangkutan ke

---

<sup>13</sup> R.M.Suryodiningrati.

<sup>14</sup> R.M.Suryodiningrati.

<sup>15</sup> R.M.Suryodiningrati.

kantor penyimpanan hipotek, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tidak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.

- (2) Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotek, sebuah salinan autentik yang kedua atau sebuah petikan autentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat di dalamnya, hari pemindahan berserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.

Selanjutnya Rachmadi Usman berpendapat bahwa :

Kebendaan bergerak tidak memiliki sifat daluarsa, karena bezitter dari kebendaan bergerak dianggap sebagai pemilik dari kebendaan tersebut, sedangkan untuk kebendaan tidak bergerak dikenal adanya daluarsa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1963 BW.

Ketentuan dalam Pasal 1963 BW menentukan bahwa:

- (1) Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun.
- (2) Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak mili, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.

Menurut Subekti, benda ada 3 (tiga) jenis yaitu benda dalam arti luas adalah benda berarti objek sebagai lawan dari subjek dimana segala sesuatunya yang dapat dihaki oleh orang, benda dalam arti sempit yaitu sebagai barang yang dapat terlihat dan benda yang berarti kekayaan seseorang yang juga meliputi barang-barang tidak terlihat seperti hak.<sup>16</sup> Dalam praktek jual beli ditemukan bahwa terdapat Jual Beli *Stand* yang terdapat di Mall X dimana *stand* tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli *Stand* dan pengoperan Hak Berdasarkan kepemilikan *Stand* tersebut diterbitkanlah Sertipikat Hak Pakai Ruang (stand) oleh pengelola mall tersebut. Dalam Sertipikat Hak Pakai *Stand* tersebut mengatur mengenai tentang Hak memakai Ruang *Stand* yang diberikan kepada pemegang Sertipikat Hak Pakai *Stand* yaitu sebagai berikut:

1. Penjual/pengelola mall tersebut adalah sebagai pemilik tanah berikut semua bangunan ruangan dan lain-lain bangunan yang berdiri diatas persil tersebut.
2. Berdasarkan Akta Perjanjian mengenai pemberian hak memakai ruangan (Grosir) memberikan Hak Memakai Ruang (grosir) untuk masa/waktu selama-lamanya kepada pemegang Hak Memakai Ruang (grosir).
3. Pemegang Hak Memakai Ruang diberi kebebasan wewenang apabila hendak memindahkan/mengoperkan hak memakai ruangan tersebut kepada pihak ketiga, apabila terjadi pemindahan hak maka harus dicatat dalam administrasi Penjual/pengelola mall.

Kemudian dikarenakan telah dilakukannya jual beli *stand* dan pengoperan hak di hadapan Notaris maka kepemilikan bangunan *stand* tersebut telah beralih menjadi milik pembeli namun dalam Sertipikat Hak Pakai *Stand* tersebut mengatur dimana Penjual/Pengelola mall adalah sebagai pemilik tanah berikut semua bangunan ruangan dan lain-lain bangunan yang berdiri diatas persil tersebut.

---

<sup>16</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*.

Tipe penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah tipe penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian dengan mempergunakan bahan-bahan kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan serta literatur yang berkaitan dengan hukum perjanjian, jual beli dan hukum kebendaan

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yang pertama *statue approach*, yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,<sup>17</sup> yang kedua adalah *conceptual approach* adalah pendekatan dengan cara pendekatan melalui konsep, pendapat para sarjana yang ada di buku-buku literatur dan dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Surabaya.

b. Sumber Bahan

Sumber atau bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Jual Beli Tanah dan Bangunan.

c. Langkah Penulisan

Langkah penulisan didalam penulisan ini adalah dengan pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, kemudian diadakan spesifikasi dengan memilah-milah bahan hukum yang terkait selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematis untuk lebih mudah dalam membaca dan mempelajari.

## B. Pembahasan

### 1. Hak Memakai Ruang Sebagai Bezit

Pengoperan Haknya yang tertuang di dalam Akta Jual Beli *stand* dan Pengoperan Haknya, Pengelola mall/ penjual memberikan Hak Pakai atas bangunan *stand* tersebut kepada pembeli *stand* dimana hak pakai tersebut tidak terbatas atau tidak memiliki batasan waktu. Berdasarkan Pasal 1548 BW menentukan bahwa Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian yang dibuat untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang tertentu se-lama waktu tertentu dengan adanya pembayaran suatu harga dan pembayaran tersebut disanggupi oleh pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk memberikan pihak yang la-in suatu kenikmatan suatu benda.

Perjanjian sewa-menyewa dikatakan sah dan mengikat saat tercapainya kata se-pakat mengenai unsur-unsur yaitu barang dan harga, sehingga barang tersebut diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya artinya penyerahan tersebut bersifat kekuasaan belaka atas barang yang disewa. Namun ada beberapa unsur-unsur dari sewa-menyewa yaitu berupa:

1. Benda
2. Harga
3. Waktu

Perolehan bangunan *stand* (Grosir) oleh pembeli *stand* tidak dapat dikatagorikan sebagai sewa-menyewa, karena sewa-menyewa mempunyai batas tenggang waktu dalam

---

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2006).

arti sewa-menyewa memiliki batasan waktu dan dilakukan pembayaran suatu harga setiap tenggang waktu yang ditentukan berdasarkan pada kesepakatan dari para pihak.

Mall yang pada umumnya terdiri dari beberapa lantai dan ruangan *stand* yang sebagian di sewakan dan sebagian lagi di perjual belikan kepada masyarakat seperti yang di alami pembeli *stand* pada mall X sehingga hak atas tanah berikut bangunan yang berada di atasnya adalah milik Pengelolah Mall/Penjual di mana Pengelolah Mall/Penjual mendirikan bangunan yang terdiri dari ruangan-ruangan seperti halnya rumah susun. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan bahwa:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun 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.

Selanjutnya Pasal 44 ayat (2) menentukan bahwa:

Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:

- a. Sertifikat Layak Fungsi ; dan
- b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Dalam ketentuan tersebut di atas bahwa bagian dari rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Pengelolah Mall/Penjual menjual ruangan (*stand*) kepada pembeli stand berdasarkan Akta Jual Beli *Stand* dan Pengoperan Hak, di mana pembeli *stand* diberikan hak berupa hak memakai atas ruangan *stand* (Grosir). Hak memakai ruangan *stand* tersebut bukanlah pengertian hak pakai atas tanah dan tidak termasuk dalam kepemilikan atas satuan rumah susun, karena sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan berupa Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan satuan rumah susun. Hal ini karena Pengelolah Mall/Penjual tidak menjadikan Pasar Atum sebagai Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 823 BW menentukan bahwa "Pemakai tak diperbolehkan menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain". Hak pakai dan hak mendiami merupakan hak kebendaan yang sifatnya terbatas, hal ini disebabkan karena ketentuan BW yang mensyaratkan bahwa pemakai tidak boleh menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain, sedangkan pembeli *stand* diperbolehkan untuk menyerahkan atau mengalihkan bangunan *stand* tersebut kepada pihak lain dengan syarat harus melaporkan kepada Pengelolah Mall/Penjual.

Sejak berlakunya ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai tanah maka ketentuan hak pakai atas benda tidak bergerak yang diatur dalam BW sudah tidak dipergunakan lagi. Berdasarkan konsiderans Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 angka 4 telah dinyatakan mencabut buku ke-II BW sepanjang yang mengenai Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek. Berdasarkan hal tersebut maka Hak Memakai Ruang *stand* (Grosir) yang dimiliki pembeli *stand* tidak tunduk pada ketentuan Hak Pakai yang diatur dalam BW, karena hak memakai ruangan *stand* (Grosir) pembeli *stand* berada pada tanah dan bangunan sehingga ketentuan yang terdapat dalam BW mengenai benda tidak bergerak khususnya tanah tidak berlaku lagi dengan adanya Undang-Undang

Pokok Agraria. Hak memakai ruangan *stand* selain tidak dapat tunduk pada ketentuan hak pakai dalam BW juga tidak dapat dikategorikan sebagai hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, karena hak memakai ruangan *stand* yang dimiliki pembeli *stand* diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya. Pengertian hak pakai atas tanah diatur dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa:

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

Selanjutnya Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan bahwa "Hak pakai atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang". Berdasarkan ketentuan diatas maka hak memakai ruangan *stand* yang dimiliki pembeli *stand* tidak dapat tunduk pada ketentuan hak pakai yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 karena hak memakai ruangan *stand* tidak termasuk dalam unsur-unsur hak pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak memakai ruangan *stand* yang di berikan Pengelolah Mall/ Penjual merupakan hak pakai yang tidak ada jangka waktunya, namun hak memakai ruangan *stand* ini bukanlah hak milik atas *stand* tersebut meskipun tidak ada jangka waktu yang membatasi berakhirnya hak memakai ruangan *stand* tersebut. Hak memakai ruangan *stand* yang dimiliki pembeli merupakan hak kebendaan berupa *bezit* (kedudukan berkuasa) yang di atur dalam BW pada Pasal 529 sampai dengan Pasal 569.

Berdasarkan Pasal 529 BW menentukan bahwa "Yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah, kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu". Jadi benda yang dikuasai dan dinikmati oleh seseorang itu belum tentu miliknya sendiri tetapi hanya seolah-olah miliknya sendiri. Orang yang menguasai benda yang dikuasai dan bukan miliknya sendiri disebut *bezziter*.

*Bezit* dapat terjadi pada benda berwujud dan benda tidak berwujud seperti bezit benda dan *bezit* hak. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *bezit* terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu:

1. *Burgerlijk bezit / bezit* ialah bezit dimana bezziternya sudah mempunyai kehendak untuk memiliki barang tersebut untuk dirinya sendiri. *Burgelijk bezit* biasanya ada pada pemiliknya sendiri.
2. *Detentie* ialah *bezit* dimana bezziternya di sini tidak mempunyai hak atau keinginan untuk mempunyai barang itu untuk dirinya sendiri. Dalam *Detentie* seseorang menguasai

benda tersebut berdasarkan hubungan hukum yang tertentu dengan orang lain, misalnya karena sewa-menyewa, dipinjamnya, digadaikan, dan lain-lain.<sup>18</sup>

Selanjutnya Rachmadi Usman mengatakan bahwa dalam *burgerlijk bezit*, seseorang menguasai suatu benda secara nyata dan bersikap seperti seorang pemilik serta berkeinginan untuk menjadi pemilik, tetapi sebenarnya dia bukanlah pemilik sejati. Sementara dalam *detentie* seseorang secara murni menguasai suatu benda tanpa kehendak untuk memilikinya.

Hak memakai ruangan *stand* yang dimiliki tersebut merupakan **burgerlijk bezit**, dimana pembeli yang *menempati stand* tersebut bersikap seolah ia pemilik serta mempunyai keinginan untuk memiliki walaupun sebenarnya ia bukanlah pemilik. Menurut Rachmadi Usman cara perolehan *bezit* dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1. Dengan cara *Occupatio* yaitu *bezit* dapat diperoleh dengan melalui cara pendakuan atau pengambilan, yakni perbuatan penguasaan atas suatu kebendaan dengan tanpa bantuan orang lain atau dilakukan sendiri dengan cara mengakui, menduduki atau menguasai sesuatu kebendaan yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak ada pemiliknya.
2. Dengan cara *tradition*, yaitu *bezit* atas suatu kebendaan dapat diperoleh melalui cara pengoperan atau penyerahan bendanya (*traditio*), yakni perbuatan penguasaan atas sesuatu kebendaan yang sudah ada pemiliknya atau dengan bantuan orang lain yang sudah menguasainya sebelumnya.

Hak memakai ruangan *stand* yang diberikan oleh PT Proslam Plano & Co kepada *Pembeli Stand* berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengoperan Haknya merupakan *bezit* yang beritikad baik dalam cara perolehan *bezit* secara *tradition* yang diperoleh dengan berdasarkan jual beli dan pengoperan hak dari pihak yang membezit sebelumnya, serta penyerahan benda yaitu dalam arti *Pembeli Stand* menguasai langsung benda tersebut.

Undang-Undang memberikan perlindungan bagi *bezziter* yang beritikad baik yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 548 BW yang menentukan sebagai berikut:

1. *Bezziter* yang bersangkutan tetap dianggap sebagai pemilik kebendaan untuk sementara waktu sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali dimuka hakim pengadilan.
2. *Bezziter* yang bersangkutan dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu karena daluwarsa.
3. *Bezziter* yang bersangkutan tetap berhak menikmati segala hasilnya dari kebendaan itu sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaannya dimuka hakim pengadilan.
4. Kedudukan sebagai *bezziter* tetap harus dipertahankan atau dipulihkan bilamana saat mendudukinya mendapatkan gangguan dalam memangkunya atau kehilangan kedudukan.

Dalam hal ini perlindungan bagi *bezziter* beritikad baik terdapat jaminan perlindungan hukum, karena *Pembeli Stand* tersebut sebagai *bezziter* mempunyai hak untuk memakai ruangan (*stand*) untuk masa/waktu selamanya.

Tanda bukti kepemilikan Hak memakai ruangan *stand* (Grosir) yang dimiliki *Pembeli Stand* berupa sertipikat hak memakai ruangan *stand* yang di keluarkan oleh Penjual/Pengelola Mall Pengertian Sertipikat dapat ditemukan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) yang menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku

---

<sup>18</sup> Masjchoen.

sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Walaupun hak memakai ruangan *stand* (Grosir) yang dimiliki Pembeli *Stand* tidak didaftarkan dalam buku tanah yang terdapat pada kantor pertanahan melainkan diterbitkan oleh Penjual/Pengelola Mall yang sebagai pemilik dari tanah dan bangunan Mall, namun dalam pengertian tersebut menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Memakai Ruangan yang dimiliki Pembeli *Stand* merupakan surat tanda bukti hak pakai yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

### C. Penutup

Berdasarkan pada pembahasan sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, mengenai jual beli *stand* dan pengoperan haknya, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli *stand* antara Penjual dengan Pembeli dapat dibenarkan, sah, dan memiliki perlindungan hukum bagi pembelinya.

Adapun adanya alasan hukum tersebut dikarenakan:

- a. Jual beli *stand* antara Penjual dengan Pembeli merupakan jual beli benda tidak berwujud yaitu berupa hak dimana hak yang diberikan berupa hak memakai ruangan dengan masa/waktu selama-lamanya.
- b. Jual beli yang dilakukan merupakan jual beli hak karena objek dari jual beli tersebut merupakan benda tidak berwujud.
- c. Penjual hanya memberikan hak pakai terhadap ruangan *stand* tersebut di mana hak pakai yang diberikan merupakan hak pakai terhadap benda tidak bergerak dimana hak pakai tersebut merupakan hak kebendaan yang memberikan kenikmatan bagi pemegangnya yaitu berupa *bezit*, berdasarkan Pasal 529 – 569 BW.
- d. Pembeli bangunan *stand* hanya memperoleh *bezit*, sehingga antara Penjual dengan Pembeli hanya dilakukan jual beli hak dimana Pembeli memiliki hak untuk menguasai bangunan *stand* tersebut untuk masa/waktu selama-lamanya namun tidak untuk dimiliki sehingga dapat dikatakan adanya perlindungan hukum bagi pembelinya, walaupun di dalam sertipikat yang diterbitkan oleh penjual menentukan bahwa penjual adalah sebagai pemilik tanah berikut semua bangunan ruangan dan lain-lain bangunan yang berdiri diatas persil tersebut, Penjual tidak dapat mengambil alih kembali *stand* tersebut karena berdasarkan perjanjian yang telah disepakati Pembeli telah mendapatkan hak berupa hak memakai ruangan (*stand*) untuk masa/waktu selamanya.

### Daftar Pustaka

- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Bandung: Alumni, 2006)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2006)
- Masjchoen, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty, 1980)
- Patrik, Purwahidi, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)* (Semarang: Mandar Maju, 1994)
- R.M.Suryodiningrati, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian* (Bandung: Tarsito, 1991)
- Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan 21* (Jakarta: Intermasa, 2005)

— — —, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermedia, 2011)