

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI  
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA STAND  
SURABAYA DELTA PLAZA**

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 275 K/Pdt/1994  
tanggal 23 Juli 1996)

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat-syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai

Gelar Sarjana Hukum

MILIK PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JEMBER



Oleh :

**RISSAL SYAMSOEDIN**

NIM. C10095196

Asal	Instansi	Klass
		346.02
Terima Tgl: 26 APR 2000		SYA
No. Induk: PTI'2000-9.798		120

S

c.1

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN R.I.  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2000

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA STAND  
SURABAYA DELTA PLAZA**

*( Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 275 K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 )*



**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI  
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA STAND  
SURABAYA DELTA PLAZA**

*( Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 275 K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 )*

Oleh :

**RISSAL SYAMSOEDIN**  
NIM. C10095196

Pembimbing :

**RUSBANDI SOFJAN, S.H.**  
NIP. 130 350 761

Pembantu Pembimbing :

**HIDAJATI, S.H.**  
NIP. 130 781 336

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2000**

**MOTTO**

***“ Masa depan yang cerah akan menyambutmu, ketika kau percaya pada kemampuan diri sendiri, bukan pada kemampuan orang lain “***

**( MHR. SYAMSOEDIN )**



## PERSEMBAHAN

### ***Skripsi ini kupersembahkan kepada:***

- Ayahanda dan Ibundaku terhormat yang telah banyak memberikan nasehat, petunjuk dan semangat tanpa mengenal lelah kepada Ananda, dalam mengarungi samudra kehidupan yang keras dan penuh cobaan ini, teriring do'a semoga Ayahanda dan Ibunda senantiasa mendapat limpahan Rahmat Allah SWT dan diberkahi kedamaian dan ketentraman sepanjang hayat. Amin
- Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember
- Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah berjasa memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan tentang hukum kepada penulis
- Kakakku *Atina Zulfa, SS* dan adikku *Arif Sahrudin* tercinta, yang selalu memberikan dorongan semangat kepada Ananda dalam menyelesaikan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember
- Kekasihku *Maharani* tercinta yang selalu memberikan motivasi dan rasa percaya diri untuk meraih masa depan yang cerah
- Sahabat-sahabat sepergerakan dan teman-teman seperjuangan, yang tiada lelah memperjuangkan nasib rakyat, untuk mendapatkan kembali hak-haknya. Semoga perjuangan kalian berhasil.

## PERSETUJUAN

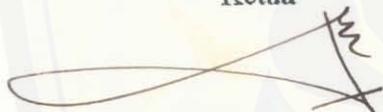
Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : SELASA  
Tanggal : 29  
Bulan : FEBRUARI  
Tahun : 2000

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

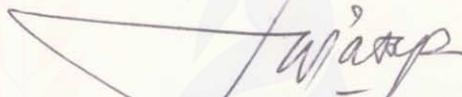
### Panitia Penguji

Ketua



SUGJONO, S.H.  
NIP. 131 403 358

Sekretaris



IWAYAN YASA, S.H.  
NIP. 131 832 298

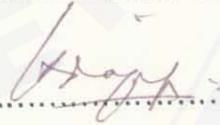
### Anggota Panitia Penguji :

1. **RUSBANDI SOFJAN, S.H.**  
NIP. 130 350 761



(.....)

2. **HIDAJATI, S.H.**  
NIP. 130 781 336



(.....)

PENGESAHAN

ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN PERKARA WAMPRESTASI  
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA STAND  
SURABAYA DELTA PLAZA

( Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 275 K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 )

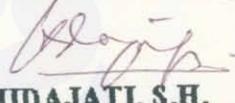
Oleh :

RISSAL SYAMSOEDIN  
NIM. C10095196

Pembimbing

  
RUSBANDI SOFJAN, S.H.  
NIP. 130 350 761

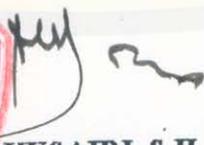
Pembantu Pembimbing

  
HIDAJATI, S.H.  
NIP. 130 781 336

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
DEKAN



  
SAMSI KUSAIRI, S.H.  
NIP. 130 261 653

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan tanpa hambatan yang berarti. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan jalan terang kepada kita semua dari zaman kegelapan kepada zaman kejayaan.

Skripsi dengan judul "*Analisis Yuridis Penyelesaian Perkara Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Stand Surabaya Delta Plaza ( Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 )*" ini, merupakan suatu sengketa antara PT Surabaya Delta Plaza sebagai pihak Yang Menyewakan Stand, dengan Tarmin Kusno selaku pihak Penyewa Stand, dimana ternyata Tarmin Kusno tidak mau melakukan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian Akta Notaris Stefanus Sindhunata No. 40. Sehingga PT Surabaya Delta Plaza sebagai pihak yang dirugikan dalam hal ini, menggugat Tarmin Kusno ke pengadilan.

Dalam penyusunan skripsi ini, tak lupa penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

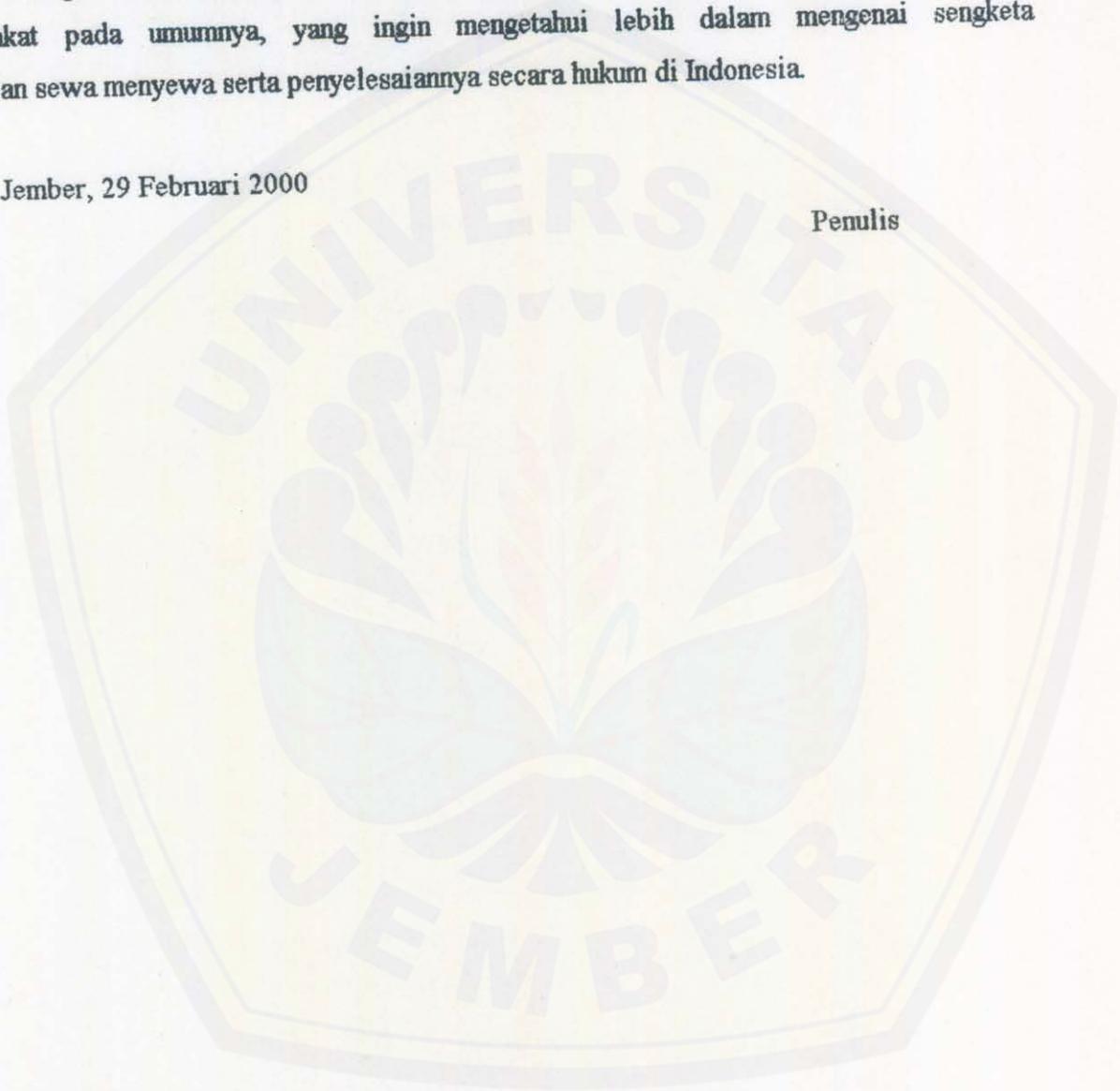
1. Bapak *Rusbandi Sofjan, S.H.* selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan saran, kritik dan pemikiran-pemikiran cemerlang demi sempurnanya skripsi ini ;
2. Ibu *Hidajati, S.H.* selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan masukan-masukan dan membantu penulis dalam penyusunan skripsi yang baik ;
3. Bapak *Sugiono, S.H.* selaku Ketua Panitia Penguji ;
4. Bapak *I Wayan Yasa, S.H.* selaku Sekretaris Panitia Penguji ;
5. Bapak Dekan, Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan kepada penulis tentang hukum di Indonesia ;
7. Ayah dan Ibunda terhormat, serta kakak dan adikku tercinta yang tiada hentinya memberikan semangat kepada penulis untuk selalu optimis di dalam menempuh hidup ;
8. Semua sahabat dan teman-temanku seperjuangan, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik ;

Akhir kata, sebagai manusia biasa, maka penulis tidak akan luput dari kesalahan di dalam menyusun skripsi ini. Untuk itu, saran dan kritik yang membangun dari para pembaca sekalian sangat penulis harapkan demi sempurnya skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa Fakultas Hukum khususnya dan masyarakat pada umumnya, yang ingin mengetahui lebih dalam mengenai sengketa perjanjian sewa menyewa serta penyelesaiannya secara hukum di Indonesia.

Jember, 29 Februari 2000

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penulisan	
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penulisan	
1.4.1 Metode Pendekatan Masalah.....	5
1.4.2 Sumber Data.....	5
1.4.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.4.4 Metode Analisa Data.....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	10
2.3 Landasan Teori	
2.3.1 Pengertian dan Sumber-sumber Perikatan.....	12
2.3.2 Pengertian dan Sahnya Suatu..Perjanjian.....	16

2.3.3 Perjanjian Sewa Menyewa.....	20
2.3.4 Pengertian dan Ganti Kerugian Akibat Hukum Wanprestasi .....	24

### **BAB III PEMBAHASAN**

3.1 Dasar Pertimbangan Hukum dalam Putusan M.A.R.I No. 275 K/ Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996.....	28
3.2 Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak, setelah keluarnya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996.....	41

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

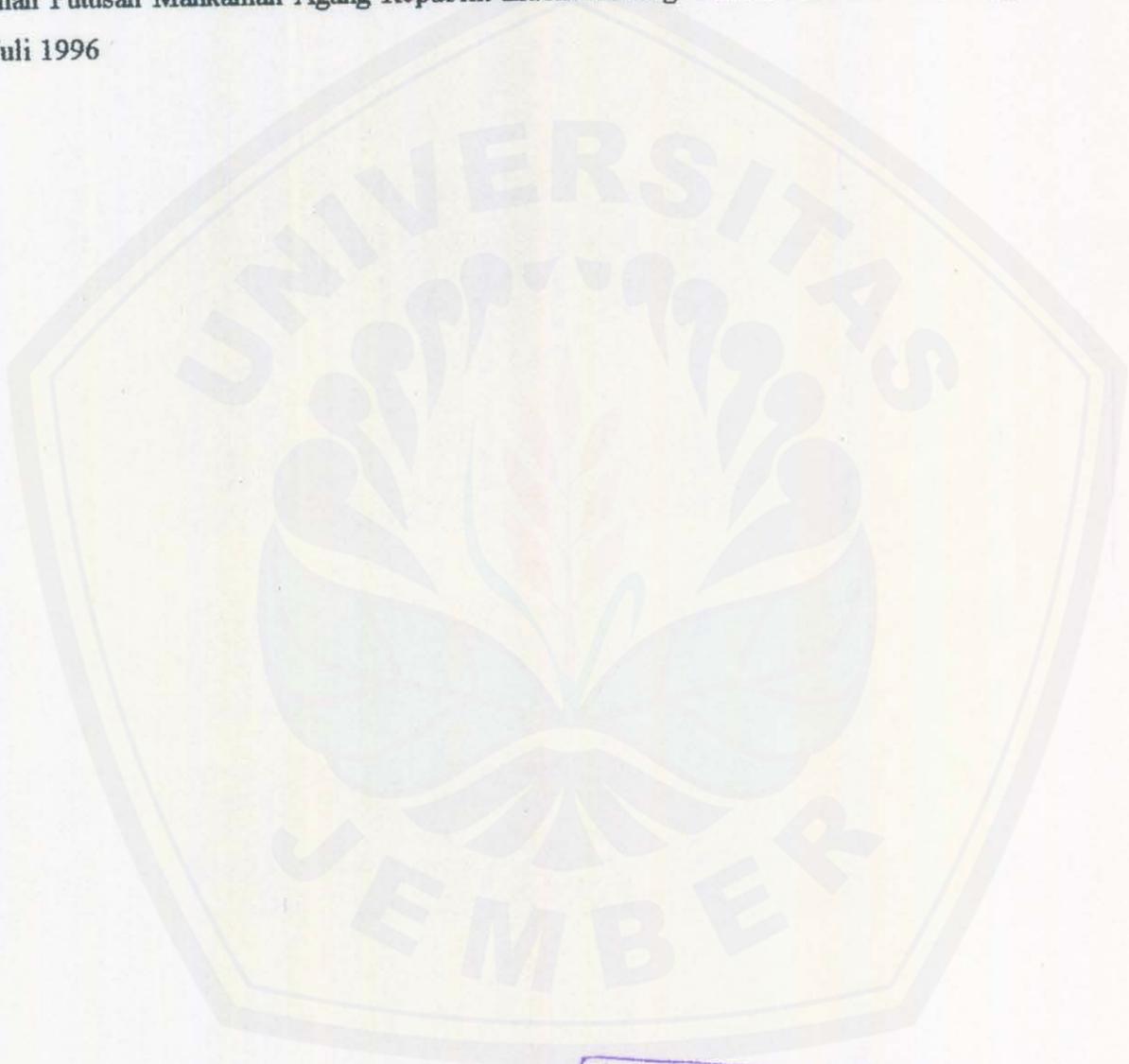
4.1 Kesimpulan.....	49
4.2 Saran.....	50

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN - LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Konsultasi kepada PT Surabaya Delta Plaza
2. Surat Konsultasi kepada Pengacara Hardja Karsana Kosasih, SH
3. Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996



## RINGKASAN

Kemajuan teknologi dan perkembangan masyarakat yang begitu pesat dewasa ini, ternyata dalam realita kehidupan juga membutuhkan norma hukum yang dapat melindungi kepentingan seseorang dari tindakan sewenang-wenang orang lain yang akan menindasnya. Untuk itu, diharapkan aturan hukum yang sudah ada dapat memberikan rasa keadilan, kepastian dan kegunaan kepada masyarakat secara luas, sesuai dengan cita-cita UUD 1945., setiap warga negara adalah sama kedudukannya di depan hukum.

Sengketa perjanjian sewa menyewa ini berawal dari kesulitan PT Surabaya Delta Plaza didalam memasarkan stand yang ada di kompleks pertokoannya. Salah satu cara untuk memasarkannya adalah secara persuasif mengajak para pedagang meramaikan komplek pertokoan di pusat kota Surabaya itu. Salah seorang diantara pedagang yang menerima ajakan PT Surabaya Delta Plaza adalah Tarmin Kusno, yang bertempat tinggal di Jalan Sunter Paradise Blok F XI No. 8 Jakarta Utara. Kemudian berdasarkan akta Notaris Stefanus Sindhunatha No.40, tanggal 8 Agustus 1988, PT Surabaya Delta Plaza dan Tarmin Kusno, sepakat mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan di Lantai I Komplek Pertokoan Surabaya Delta Plaza seluas 888,71 m<sup>2</sup>. Namun demikian, kewajiban Tarmin Kusno untuk membayar dimuka sebesar 10 % dari jumlah harga sewa selama 5 tahun, tidak pernah dilaksanakan dari sejak bulan Mei 1989. Oleh karena itu, Tarmin Kusno dianggap telah ingkar janji. Baru kemudian bulan Desember 1990, ia membayar untuk angsuran bulan Mei 1989, sehingga kepadanya diwajibkan membayar denda untuk kelambatan pembayaran sesuai perjanjian.

Menurut perjanjian sewa menyewa tersebut, apabila terjadi ingkar janji oleh pihak debitur (Tarmin Kusno), maka PT Surabaya Delta Plaza berhak untuk menghentikan hubungan sewa menyewa dan secara sekaligus mewajibkan pihak debitur untuk menyerahkan kembali ruangan sewa itu kepada pihak kreditur ( PT Surabaya delta Plaza ) dalam keadaan kosong, bila tidak maka debitur dibebani denda sebesar US \$ 500 setiap harinya. Akhirnya, PT Surabaya Delta Plaza menggugat Tarmin Kusno ke pengadilan, yang kemudian berlanjut ke tingkat banding dan kasasi ke Mahkamah Agung.

Putusan di tingkat Pengadilan Negeri, yang kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi ternyata dimenangkan oleh pihak Tergugat, yaitu Tarmin Kusno. PT Surabaya Delta Plaza yang merasa tidak mendapatkan keadilan, mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Majelis Hakim Mahkamah Agung RI setelah mengadili sendiri perkara tersebut, membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dan memenangkan pihak Penggugat, yaitu PT Surabaya Delta Plaza.

Berdasarkan hasil analisis terhadap perkara tersebut diatas, maka diharapkan agar setiap Hakim di dalam memutuskan suatu perkara, dapat menilainya secara obyektif berdasarkan bukti-bukti yang ada, dan tidak larut dalam permainan para mafia peradilan, yang dapat mengacaukan cita-cita masyarakat untuk mencapai Supremasi Hukum.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sesuai dengan kodratnya, manusia diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk hidup bersama dengan manusia lain (bermasyarakat). Di dalam kehidupan bermasyarakat, tiap-tiap individu atau orang mempunyai kepentingan yang berbeda antara satu dengan yang lainnya.

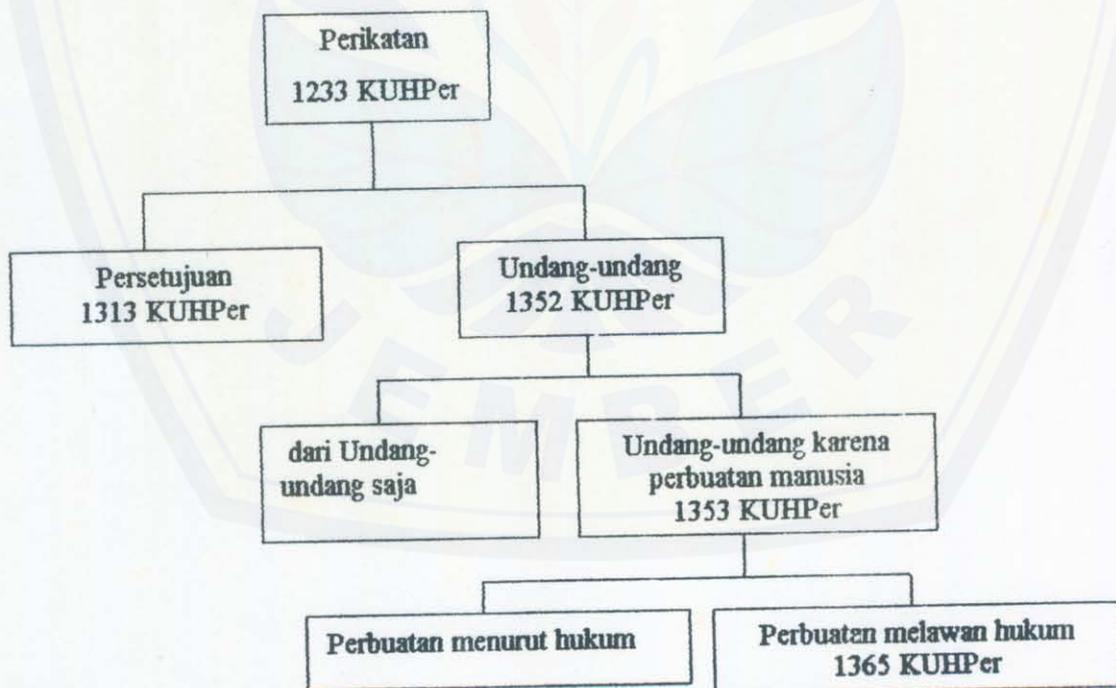
Perkembangan dan perubahan yang terjadi dalam masyarakat dewasa ini, yang meliputi segala aspek kemasyarakatan yang ada, seakan mengikuti gerak dan langkah kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal ini tentunya membawa perubahan dan dampak yang tidak sedikit dalam pembentukan struktur masyarakat secara makro. Kompleksitas masalah sosial di era globalisasi ini, kian memacu tingkat persaingan hidup dalam tuntutan kebutuhan yang kian majemuk. Modern yang digambarkan sebagai suatu sikap dan mentalitas warga masyarakat untuk bisa hidup, sesuai dengan tuntutan masa kini, yang hal ini juga dapat diaktualisasikan dengan ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai perwujudannya.

Adanya persaingan hidup yang kian meningkat selaras dengan kian memadatnya kuantitas populasi dunia dewasa ini, mengakibatkan setiap orang cenderung untuk memanfaatkan fasilitas seadanya untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini dilakukan tanpa lagi memandang dan memperhatikan nilai-nilai yang membenarkan baik secara moral, sosial, religi maupun yuridis sekalipun. Jika hal ini dihadapkan dan saling berbenturan dengan kepentingan orang lain, sikap saling eksploitasi dan memanfaatkan orang lain seakan menjadi keaharusan baru dalam persaingan modern dewasa ini. Untuk menghindarkan saling berbenturan kepentingan tersebut, maka antar individu-individu tersebut harus membuat semacam kesepakatan dari pihak pemberi prestasi dan penerima prestasi, yang diatur secara jelas dalam Hukum Perdata. Apabila ini terjadi, tentunya telah ada pula bentuk atau macam perjanjian, ataupun undang-undang yang melahirkan suatu perjanjian.

“ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. (Subekti, 1987 : 1 )

Sumber perikatan menurut KUH Perdata ada dua macam, yaitu perikatan yang lahir karena perjanjian dan perikatan yang lahir karena undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang diperinci lagi antara undang-undang saja, dengan undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan orang, sedangkan yang terakhir ini diperinci lagi menjadi perbuatan yang halal dan perbuatan yang melanggar hukum.

Adapun pembagiannya secara lebih jelas, dapat dilihat pada bagan dibawah ini :



- a. Perwakilan sukarcia (1354 KUHPer)
- b. Pembayaran tak terutang (1359 KUHPer)

( Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1978 : 19 )

Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak-pihak dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri dalam perikatan, dimana akan timbul hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban itu berupa prestasi. Pihak debitur berkewajiban memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi. Prestasi menurut ketentuan pasal 1239 KUHPer berwujud ; memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Berkenaan dengan perjanjian ini, maka apabila terjadi sengketa, hakim pengadilanlah yang berwenang memutus perkaranya dengan tetap berdasarkan prinsip kebenaran dan keadilan. Sebagaimana yang terjadi pada kasus perjanjian sewa menyewa ruangan/stand pada kompleks pertokoan Surabaya Delta Plaza. Dimana pihak debitur, dalam hal ini adalah Tarmin Kusno, tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa ruangan, service charge dan biaya lainnya, kepada PT Surabaya Delta Plaza selaku pengembang dan pengelola kompleks pertokoan tersebut. Walaupun pihak PT Surabaya Delta Plaza telah memperingatkan Tarmin Kusno untuk segera melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati bersama, namun kewajiban itu tidak pernah dilakukan sehingga PT Surabaya Delta Plaza mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya, yang ternyata putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tidak memuaskan pihak penggugat, sehingga dilakukan upaya hukum berupa banding dan kasasi.

Berangkat dari realita sosial masyarakat mengenai sengketa perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut, maka penyusun mencoba untuk menulis permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul "*ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA STAND PADA SURABAYA DELTA PLAZA ( Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 )*."

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah dasar pertimbangan hukum putusan perkara No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 ?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh para pihak setelah keluarnya Putusan Mahkamah Agung RI No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 ?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan ini mempunyai dua tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

### 1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam rangka untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Sebagai penerapan disiplin ilmu hukum secara teoritik kepada kenyataan/realita sosial dalm kehidupan masyarakat
3. Untuk menyumbangkan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang berguna bagi mahasiswa hukum, almamater dan masyarakat pada umumnya

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengkaji dan menganalisa dasar pertimbangan hukum putusan perkara No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak setelah keluarnya Putusan Mahkamah Agung RI No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996

## 1.4 Metodologi Penulisan

Metodologi diperlukan untuk menggali dan mengolah data dengan memenuhi syarat-syarat ilmiah sebagai sebuah karya tulis, sehingga akan menghasilkan suatu karya tulis yang dapat dipertanggungjawabkan. Adapun metodologi penulisan yang dipakai adalah :

### 1.4.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan *yuridis normatif*, yaitu pendekatan dengan jalan penelaahan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat ini, sebagai dasar pemecahan masalah. Dengan kata lain, mengkaji dan menelaah masalah yang timbul berdasarkan hukum yang berlaku ( *Bambang Waluyo, 1991 : 25* )

### 1.4.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah studi kepustakaan (*library study*) yang dilakukan terhadap literatur atau referensi yang relevan dengan masalah yang dibahas

### 1.4.3 Sumber Data

Sumber data dalam skripsi ini diperoleh dari data sekunder, yaitu data-data tertulis yang berupa :

1. Putusan Mahkamah Agung RI No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996
2. Bahan hukum, yang meliputi :
  - a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti undang-undang dan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti hasil penelitian dan pendapat para pakar hukum ( *Bambang Waluyo, 1991 : 16* ).

#### *1.4.4 Metode Analisa Data*

Penulisan skripsi ini menggunakan pola penyajian analisis data secara *deskriptif kualitatif*, yang menguraikan data dengan jalan menuturkan dan menafsirkan data yang telah diperoleh. Data yang telah terkumpul tersebut, diperoleh dengan cara mempelajari literatur-literatur, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa yang mengakibatkan wanprestasi, yang kemudian dianalisa sehingga lebih jelas permasalahannya, yang pada akhirnya dapat ditemukan jalan penyelesaiannya. Setelah memperoleh jawaban dari permasalahan tersebut, kemudian disimpulkan dan diberikan saran-saran, yang diharapkan dapat memberikan suatu pemikiran yang kritis demi sempurnanya skripsi ini. ( *Bambang Waluyo, 1991 : 77* ).

## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORITIK

#### 2.1 Fakta

Kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruangan/stand ini merupakan perkara perdata pada tingkat kasasi dengan para pihak :

**PT SURABAYA DELTA PLAZA**, bertempat tinggal di Jl. Pemuda 33-37 Surabaya yang dalam hal ini diwakili kuasanya Soetedjo Djajasasmita, SH yang berkantor di Jl. Kalianyar 15F Surabaya, *Pemohon kasasi* ( dahulu Penggugat Terbanding juga Pemanding )

*M e l a w a n*

**TARMIN KUSNO**, bertempat tinggal di Jl. Sunter Paradise Blok F XI No.8 Jakarta Utara, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hardja Karsana Kosasih, SH berkantor di Jl. Kombes Pol. M.Doeryat No. 17 Surabaya, *Termohon kasasi* ( dahulu Tergugat Pemanding juga Terbanding ) ;

Sebagai gambaran fakta dalam perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruangan ini, adalah sebagai berikut :

Pada permulaan Surabaya Delta Plaza yang beralamat di Jalan Pemuda 33 -37 Surabaya dibuka dan disewakan untuk pertokoan, pihak pengelola merasa kesulitan untuk memasarkannya. Salah satu cara untuk memasarkannya adalah secara persuasif mengajak para pedagang meramaikan komplek pertokoan di pusat kota Surabaya itu. Salah seorang diantara pedagang yang menerima ajakan PT Surabaya Delta Plaza adalah Tarmin Kusno, yang bertempat tinggal di Jalan Sunter Paradise Blok F XI No. 8 jakarta Utara. Kemudian berdasarkan akta Notaris Stefanus Sindhunatha No.40, tanggal 8 Agustus 1988, PT Surabaya Delta Plaza dan Tarmin Kusno, sepakat mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan di Lantai I Komplek Pertokoan

Surabaya Delta Plaza seluas 888,71 m<sup>2</sup> yang dipergunakan oleh Tarmin Kusno sebagai tempat usaha dengan nama " COMBI FURNITURE ". Dalam perjanjian tersebut, telah disetujui mengenai penggunaan ruangan, harga sewa, service charge serta sanksi - sanksinya ( bukti P- 1), yang berlaku selama 5 tahun sejak tanggal 1 Mei 1988 sampai dengan tanggal 30 April 1993. Pembayaran uang sewa dan service charge dibayar setiap tanggal 10 setiap bulannya dengan ketentuan denda sebesar 2 0/00 (dua permil ) setiap harinya, bila pihak debitur lalai atau terlambat memenuhi kewajibannya.

Namun demikian, kewajiban Tarmin Kusno untuk membayar dimuka sebesar 10 % dari jumlah harga sewa selama 5 tahun, tidak pernah dilaksanakan dari sejak bulan Mei 1989. Oleh karena itu, Tarmin Kusno dianggap telah ingkar janji. Baru kemudian bulan Desember 1990, ia membayar untuk angsuran bulan Mei 1989, sehingga kepadanya diwajibkan membayar denda untuk kelambatan pembayaran sesuai perjanjian.

Kewajiban yang belum diselesaikan Tarmin Kusno terhadap PT Surabaya Delta Plaza seluruhnya berjumlah US \$ 311.048, 50 + Rp 12. 369.025, 68. Denda kelambatan sesuai dengan perjanjian yaitu uang sewa sebesar US \$ 173.975, 65 dan untuk service charge sebesar US \$ 94.546, 30 sehingga sewa dan service charge berjumlah US \$ 268.521, 95 ; bahwa seluruh jumlah tunggakan diatas berjumlah US \$ 579.570, 45 + Rp 12.406.279, 44.

Menurut perjanjian sewa menyewa tersebut, apabila terjadi ingkar janji oleh pihak debitur (Tarmin Kusno), maka PT Surabaya Delta Plaza berhak untuk menghentikan hubungan sewa menyewa dan secara sekaligus mewajibkan pihak debitur untuk menyerahkan kembali ruangan sewa itu kepada pihak kreditur ( PT Surabaya delta Plaza ) dalam keadaan kosong, bila tidak maka debitur dibebani denda sebesar US \$ 500 setiap harinya.

Gugatan PT Surabaya Delta Plaza ini diterima oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan perkara No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby dan telah mengambil putusan tanggal 31 Oktober 1991 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Membebankan Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini besarnya ditaksir Rp 28.000,- ( dua puluh delapan ribu rupiah ) ;

Putusan mana dalam **tingkat banding** atas permohonan Tergugat **telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby**

Berdasarkan putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tersebut, maka Penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, yang kemudian **Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini** dengan amar seperti yang disebutkan di bawah ini ;

**Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1991 No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby ;**

**DAN MENGADILI SENDIRI**

- Dalam Pokok Perkara
  - **Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian**
  - Menyatakan **Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi)** karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa, service charge dan lain kewajiban sebagaimana tersebut dalam perjanjian Akta Notaris Stefanus Sindhunatha, SH No.40 tanggal 8 Agustus 1988 ;
  - Menghukum **Tergugat membayar kepada Penggugat secara tunai** dan sekaligus hutang sebesar US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.2798,44 ;
  - Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat **denda sebesar 18% setahun** dari US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44 terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya sampai hutang dibayar lunas ;
  - Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 3 Juli 1996 dengan R. Mochamad Iman, SH Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Abdul Samad, SH dan H. Iman Anis, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SELASA, TANGGAL 23 JULI 1996 oleh Ketua Sidang tersebut dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

## 2.2 Dasar Hukum

Dalam setiap penulisan skripsi, selalu dilandasi dengan dasar hukum untuk menguatkan alasan kebenaran dalam mengajukan masalah. Landasan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- **Kitab Undang - Undang Hukum Perdata**

1. *Dasar hukum yang digunakan Hakim dalam memutus perkara :*

- a. *Pasal 1237*

Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

- b. *Pasal 1238*

“ Debitur dianggap lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu, telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

- c. *Pasal 1243*

“ Ganti kerugian karena tidak dipenuhinyasuatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

*d. Pasal 1246*

“ Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya.

*e. Pasal 1266*

“ Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan - persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. “

*f. Pasal 1267*

“ Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Ini berlaku untuk semua perikatan.

*2. Dasar hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa ;*

*a. Pasal 1313*

“ suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “

*b. Pasal 1320*

“ untuk sahnya perjanjian - perjanjian, diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

c. Pasal 1338

“ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian - perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang - undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian - perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

d. Pasal 1548 sampai dengan pasal 1580

yang merupakan ketentuan - ketentuan yang berisi tentang sewa menyewa sepanjang tidak diadakan penyimpangan oleh para pihak.

## 2.3 Kajian Teori

### 2.3.1 Pengertian dan Sumber-sumber Perikatan

Menurut sistematika Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, materi Hukum Perdata meliputi ;

Buku I tentang diri pribadi orang - orang (*personen*)

Buku II tentang benda (*zaken*)

Buku III tentang perikatan (*verbintenissen*)

Buku IV tentang pembuktian dan daluwarsa (*bewijs en verjaring*)

sekalipun Buku III KUHPer menggunakan judul tentang “ Perikatan ”, namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan.

Dalam perkembangannya pengertian perikatan tersebut, telah mengalami perubahan dan dapat dilihat dari definisi *Hoffman* ; perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek - subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya ( debitur atau para debitur ) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu, sedangkan menurut *Pitlo* ; perikatan adalah suatu hubungan hukum yang

bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi. Jadi dalam perikatan, paling sedikit terdapat satu hak dan satu kewajiban.

Menurut *R. Setiawan, SH* verbintenis lebih sesuai dipakai sebagai istilah perikatan, mengingat bahwa dalam verbintenis terdapat suatu hubungan hukum ; yaitu suatu ikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, yang masing - masing terikat pada hak dan kewajiban.

Sedangkan perikatan menurut *Abdulkadir Muhammad, SH* adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan. Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (*law of property*), dalam bidang hukum keluarga (*family law*), dalam bidang hukum waris (*law of succession*), dalam bidang hukum pribadi (*personal law*). Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti yang luas. Sedangkan perikatan dalam arti yang sempit, hanya meliputi bidang harta kekayaan saja.

Menurut *Prof. Mr. R. Subekti*, perkataan perikatan sudah tepat sekali untuk melukiskan suatu pengertian yang sama dengan apa yang ada dalam bahasa Belanda "*verbintenis*", yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban ; suatu hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Perikatan sebagaimana dimaksud diatas, merupakan suatu pengertian abstrak, yaitu suatu hal yang tidak dapat dilihat tetapi hanya dapat dibayangkan dalam pikiran kita.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa ; perikatan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. Dengan kata lain ; perjanjian adalah sumber, bahkan sumber utama, dari perikatan. Disamping itu, masih ada sumber - sumber lainnya yang juga bisa melahirkan perikatan. Secara tepatnya dapat

dirumuskan bahwa perikatan itu dilahirkan dari perjanjian dan undang – undang. Jadi, jika perikatan adalah merupakan suatu pengertian yang abstrak (dalam arti tidak dapat dilihat dengan mata), maka suatu perjanjian adalah suatu peristiwa atau kejadian yang konkret.

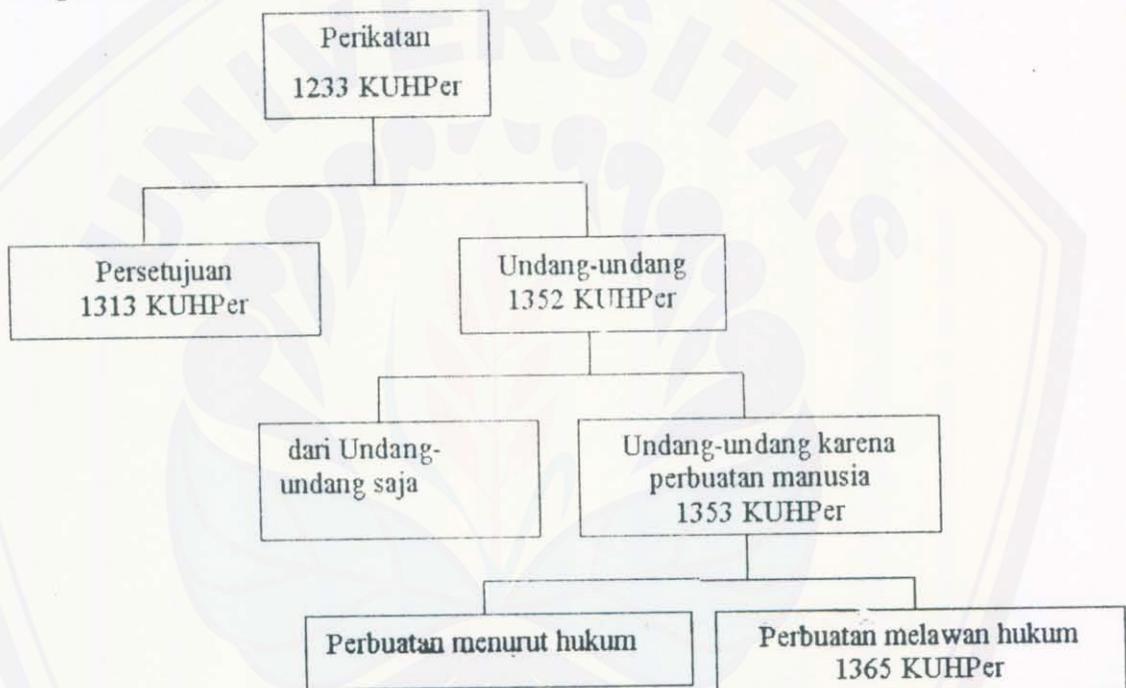
Menurut ketentuan pasal 1233 KUHPer, perikatan dapat timbul baik karena perjanjian maupun undang-undang. Dari ketentuan pasal ini dapat diketahui bahwa sumber perikatan itu adalah perjanjian dan undang-undang. Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak-pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pihak debitur berkewajiban memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi. Karena itu, dalam perikatan yang timbul karena perjanjian tidak mungkin ada persetujuan yang datang dari satu pihak saja.

Perikatan tidak akan ada artinya, kalau prestasi tidak dapat diwujudkan. Untuk mewujudkan prestasi itu perlu adanya tanggung jawab. Jadi, disamping kewajiban berprestasi perlu juga diimbangi dengan tanggung jawab. Jika tanggung jawab ini tidak ada, kewajiban berprestasi tidak ada artinya menurut hukum. Isi tanggung jawab itu adalah harta kekayaan debitur menjadi jaminan atau taruhan, jika debitur tidak memenuhi prestasinya. Dalam setiap perjanjian, kewajiban pihak-pihak selalu disertai dengan tanggung jawab menurut hukum. Inilah hakekat perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum dalam kehidupan masyarakat.

Selain daripada perjanjian, perikatan itu dapat timbul karena undang-undang. Perikatan yang timbul karena undang-undang ini dalam pasal 1352 KUHPer diperinci menjadi dua, yaitu perikatan yang timbul semata-mata karena ditentukan undang-undang, dan perikatan yang timbul karena perbuatan orang.

Selanjutnya lagi dalam pasal 1353 KUHPer ditentukan bahwa perikatan yang timbul karena undang-undang sebagai akibat perbuatan orang ini, diperinci lagi menjadi perikatan yang timbul dari perbuatan menurut hukum (*rechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Adapun bagan sumber-sumber perikatan secara lebih jelas, adalah sebagai berikut ;



- a. Perwakilan sukarela (1354 KUHPer )
- b. Pembayaran tak terutang (1359 KUHPer )

(Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1978 : 19)

Menurut *Diephuis, Asser* dan *Suyling* dikatakan bahwa pada hakekatnya tidak ada perbedaan antara perikatan yang bersumber pada persetujuan dengan perikatan yang bersumber pada undang – undang, sebab semua perikatan meskipun bersumber pada persetujuan pada hakekatnya baru mempunyai kekuatan sebagai perikatan karena diakui oleh undang-undang dan

karena mendapat *sanctionering* dari undang-undang. (R. Soetjo Prawirohamidjo dan Marthalena Pohan, 1978:20).

Beda halnya seperti yang dikemukakan oleh *Van Brakel* dan *Loseeaat-Vermeer* yang berpendapat bahwa pada perikatan dari undang-undang, perikatan itu diciptakan secara langsung karena suatu keadaan tertentu, perbuatan atau kejadian dan memikulkan suatu kewajiban dengan tidak menghiraukan kehendak atau persetujuan orang yang harus memenuhinya. Sedangkan perikatan dari persetujuan, meskipun mendapat *sanctionering* dari undang-undang tetapi keharusan untuk memenuhi kewajiban barulah tercipta, setelah yang bersangkutan yang harus memenuhinya memberikan persetujuannya atau menghendaknya.

### 2.3.2 Pengertian dan Sahnya Suatu Perjanjian

Dalam ilmu hukum, soal pengertian yang digunakan merupakan hal yang sangat penting. Perjanjian diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (*Subekti, 1987 :1*).

Dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Pengertian dari suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berpiutang.

Dari pengertian diatas dapat dilihat bahwa, perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah hal yang konkrit atau



memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berpiutang.

Dari pengertian diatas dapat dilihat bahwa, perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat suatu perikatan, kita hanya dapat membayangkan dalam alam pikiran. Namun kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian atau mendengar perkataan-perkataannya (Subekti, 1987:3).

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian, kita melihat pasal 1313 BW. Menurut ketentuan pasal ini ;

*“ perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”*

Ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah seperti diuraikan berikut ini :

- a. *Hanya menyangkut sepihak saja.* Hal ini diketahui dari perumusan “ satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.” Kata kerja “ mengikatkan”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “ saling mengikatkan diri “, jadi ada konsensus antara pihak-pihak.
- b. *Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.* Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming* ), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- c. *Pengertian perjanjian terlalu luas.* Pengertian perjanjian dalam pasal ini terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPd sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

- d. *Tanpa menyebut tujuan.* Dalam perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan diatas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka "perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan." Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*). Perumusan ini erat hubungannya dengan dengan pembicaraan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 BW yang akan dibicarakan kemudian.

Dalam definisi yang dikemukakan diatas, secara jelas terdapat konsensus antar pihak-pihak. Pihak yang satu setuju dan pihak yang lainnya juga setuju untuk melaksanakan sesuatu, kendatipun pelaksanaan itu datang dari satu pihak, misalnya dalam perjanjian pemberian hadiah (*hibah*). Dengan perbuatan memberi hadiah tersebut, pihak yang memberi hadiah setuju untuk menerimanya, jadi ad konsensus yang saling mengikat.

Selanjutnya lagi, yang dilaksanakan itu terletak dalam lapangan harta kekayaan, yang selalu dapat dinilai dengan uang. Perjanjian melaksanakan perkawinan misalnya, tidak dapat dinilai dengan uang, karena perkawinan itu terletak dalam bidang personal (*moral*), lagi pula hubungan perkawinan itu bukan hubungan antara debitur dan kreditur. Kewajiban alimentasi (memberi nafkah) terletak dalam bidang *moral*, walaupun nafkah itu sendiri bisa berupa sejumlah uang (*Abdulkadir Muhammad, 1992: 81*).

Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (*akta*) biasanya untuk kepentingan pembuktian, misalnya polis pertanggungan.

Apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut diatas, tersimpullah unsur-unsur perjanjian itu sebagai berikut :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antar pihak-pihak tersebut
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Jika semua unsur ini dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 BW tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Syarat *ada persetujuan kehendak* antara pihak-pihak meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu, bentuk tertentu
- b. Syarat *kecakapan pihak-pihak* meliputi unsur pihak-pihak dalam perjanjian.
- c. *Ada hal tertentu*, sebagai pokok perjanjian, sebagai obyek perjanjian, baik berupa benda maupun berupa suatu prestasi tertentu. Obyek itu dapat berwujud dan tidak berwujud.
- d. *Ada kausa yang halal*, yang mendasari perjanjian itu. Ini meliputi unsur tujuan yang akan dicapai.

Keempat syarat yang telah disebutkan diatas, jika dilihat dari sudut subyeknya maupun sudut obyektif, maka dapat digolongkan menjadi dua golongan. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1320 BW, dan perjanjian yang sah itu diakui oleh hukum (*M. Yahya Harahap, 1982:25*).

### 2.3.3 Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut ketentuan pasal 1548 BW sewa menyewa ialah perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri kepada pihak yang lainnya untuk memberikan kepadanya kenikmatan dari suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu yang disetujui oleh pihak lain itu. Jadi ada tiga unsur dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. Benda
2. Harga
3. Waktu

Karena yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa bukannya hak milik atas benda, melainkan hak nikmat saja, maka yang menyewakan tidak perlu pemiliknya sendiri dari benda yang disewakannya, cukuplah bilamana yang menyewakan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan pengelolaan (*eksploitasi*) yang bersangkutan, misalnya seseorang yang memiliki hak nikmat hasil.

Kita dapat menyewa (*charter*) mobil dengan harga Rp 100.000,- untuk berkeliling dalam kota Jember atau kita dapat menyewa kapal laut untuk mengangkut kayu, atau kita dapat menyewa rumah untuk selang waktu selama enam bulan, dengan harga tertentu. Maka inilah yang dimaksudkan dengan benda, harga dan waktu. Undang-undang mengadakan perbedaan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Menurut pasal 1570 BW perjanjian sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum, pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian sesuai dengan yang telah ditentukan, tanpa perlu pemberitahuan tentang berakhirnya perjanjian itu dari kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian secara lisan baru berakhir, setelah yang menyewakan atau penyewa memberitahukan kepada pihak lainnya dengan mengindahkan tenggang waktu pengakhiran sesuai dengan kebiasaan setempat berdasarkan pasal 1571 BW.

maka perjanjian sewa menyewa tetap berlangsung sebagai perjanjian sewa menyewa baru dengan syarat-syarat yang sama selama jangka waktu sesuai dengan kebiasaan setempat, serta pengakhiran perjanjian sewa menyewa baru itu, oleh salah satu pihak harus diberitahukan kepada pihak yang lainnya dengan mengindahkan tenggang waktu sesuai dengan kebiasaan setempat (*pasal 1587 KUHPer*). Jadi sebenarnya perjanjian sewa menyewa secara tertulis, dengan demikian menjadi perjanjian sewa menyewa secara lisan.

## *KEWAJIBAN YANG MENYEWAKAN*

Menurut pasal 1550 KUHPer yang menyewakan berkewajiban untuk :

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa
- b. Memelihara benda yang disewakan sedemikian, sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c. Menjamin kepada penyewa kenikmatan, tenteram dan damai atas benda selama perjanjian sewa menyewa itu berlangsung dan tidak adanya cacad yang merintangi pemakaian barang yang disewa
- d. Selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan harus melakukan perbaikan/reparasi yang perlu, kecuali reparasi kecil yang harus dilakukan oleh penyewa.

Apabila yang menyewakan tidak melaksanakan perbaikan termaksud dalam pasal 1551 KUHPer, maka penyewa dapat menuntut dimuka pengadilan agar ia sendiri diperkenankan untuk melakukan sendiri perbaikan termaksud atas biaya yang menyewakan (*pasal 1241 KUHPer*).

Jaminan bagi penyewa untuk menikmati benda yang disewanya dengan tenteram dan damai adalah kewajiban yang menyewakan untuk menangkis tuntutan dari pihak ketiga. Jika cacad itu menimbulkan kerugian bagi penyewa, maka yang menyewakan harus membayar ganti rugi kepada penyewa, walaupun yang menyewakan tidak mengetahui cacad termaksud pada saat dibuatnya perjanjian sewa menyewa (*pasal 1552 KUHPer*).

Yang menyewakan tidak menjamin tidak akan terjadi gangguan oleh anak-anak nakal yang misalnya akan mengambil kaca pintu atau jendela (*pasal 1556 KUHPer*). Penyewa dapat langsung menuntut orang tua atau wali anak yang belum dewasa itu untuk membayar ganti kerugian, karena pecahnya kaca pintu/jendela tersebut.

## *HAK YANG MENYEWAKAN*

Yang menyewakan berhak atas ;

1. Uang sewa, yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu, sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati bersama
2. Pandbeslag, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan mengenai perabot-perabot rumah yang berada di rumah yang disewakan dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa tersebut.

## *KEWAJIBAN PENYEWA*

Menurut Pasal 1560 KUHPer ada dua kewajiban utama bagi penyewa, ialah:

1. Memakai benda yang disewanya sebagai kepala keluarga yang baik (*goede huisvader*), sesuai dengan tujuan yang diperuntukkan berdasarkan perjanjian sewa menyewa, atau jika tidak ada ketentuan dalam perjanjian mengenai hal itu menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan. Bilamana penyewa memakai benda yang disewanya untuk tujuan lain daripada yang diperuntukkan, atau tujuan lain yang merugikan pihak-pihak yang menyewakan, dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa menyewa dimuka pengadilan disertai permohonan pembayaran ganti rugi, misalnya rumah tempat tinggal dipergunakan oleh penyewa sebagai toko atau perusahaan bengkel motor (*pasal 1561 KUHPer*).
2. Membayar uang sewa pada waktu dan tempat yang telah disetujui.

3. Melengkapi dengan perabot rumah secukupnya bilamana obyek perjanjian sewa menyewa itu rumah tempat tinggal. Jika tidak maka penyewa dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah yang disewanya dengan perantaraan pengadilan, kecuali apabila penyewa dapat memberi jaminan cukup untuk pembayaran uang sewa (*pasal 1581 KUHPer*).

Pada masa kini tumbuh dengan subur, perjanjian sewa menyewa ruangan pertokoan dengan kontrak untuk jangka waktu setahun atau lebih, sehingga pada saat berakhirnya kontrak sewa menyewa, penyewa harus mengosongkan ruangan pertokoan, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan, dan bila pihak penyewa tidak mau mengosongkan ruangan pertokoan tersebut, maka penyewa dapat dituntut dimuka pengadilan dengan pembayaran ganti rugi.

4. Melakukan perbaikan kecil dan sehari-hari.

Menurut ketentuan pasal 1583 KUHPer apabila tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian pembetulan-pembetulan kecil baik didalam atau diluar ruangan menurut kebiasaan setempat.

Walaupun demikian, pembetulan-pembetulan tersebut, harus dilakukan oleh yang menyewakan apabila pembetulan-pembetulan itu terpaksa dilakukan, karena barang dalam keadaan rusak atau karena keadaan memaksa.

## *HAK PENYEWA*

Penyewa berhak atas :

1. Penyerahan barang dalam keadaan terpelihara, sehingga barang itu dapat digunakan untuk keperluan sesuai dengan kebutuhan.
2. Jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan, tenteram dan damai serta tidak adanya cacad yang merintangai pemakaian barang yang disewakan tersebut.

#### 2.3.4 Pengertian dan Ganti Kerugian Sebagai Akibat Hukum Wanprestasi

Subyek-subyek perjanjian terdiri dari pihak kreditur dan pihak debitur. Pihak kreditur adalah pihak yang berhak atas prestasi, sedangkan pihak debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi. Namun dapat terjadi bahwa pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk memenuhi prestasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Tidak dipenuhinya prestasi ada dua kemungkinan alasan yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan yang menghendaki debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat (*R Setiawan, 1986:27*).

Menurut *R. Subekti* wanprestasi yang dilakukan oleh seseorang debitur dapat berupa :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
3. Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (*1987 :53*).

Menurut *Wirjono Prodjodikoro* wanprestasi dapat berupa :

1. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji
2. Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakannya

3. Pihak berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara yang semestinya atau yang sebaik-baiknya (1993:44).

Pada dasarnya pengertian wanprestasi adalah sama, yaitu seseorang dalam hal ini adalah debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi prestasi terhadap seseorang yang lain yaitu kreditur.

Namun perlu mendapat perhatian, bahwa prestasi itu tidak dengan sendirinya ada, melainkan harus dinyatakan dahulu bahwa debitur lalai. Pernyataan lalai itu disebut *ingebreke stelling* atau *sommatie*. Jadi jelasnya yang dimaksud somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa debitur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu tertentu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Oleh karena itu, maka somasi berfungsi sebagai upaya hukum untuk menentukan saat kapan dimulainya terjadi wanprestasi (Hartono Hadi Suprpto, 1984:43).

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :

- a. Debitur diharuskan *membayar ganti kerugian* yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPer). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak membrikan hak kepada pihak lainnya untuk *membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim* ( pasal 1266 KUHPer )
- c. *Resiko beralih kepada debitur* sejak saat terjadinya wanprestasi ( pasal 1237 KUHPer ). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. *Membayar biaya perkara* apabila diperkarakan di muka hakim. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan

- e. *Memenuhi perjanjian* jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPer ). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat-akibat hukum tersebut diatas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu :

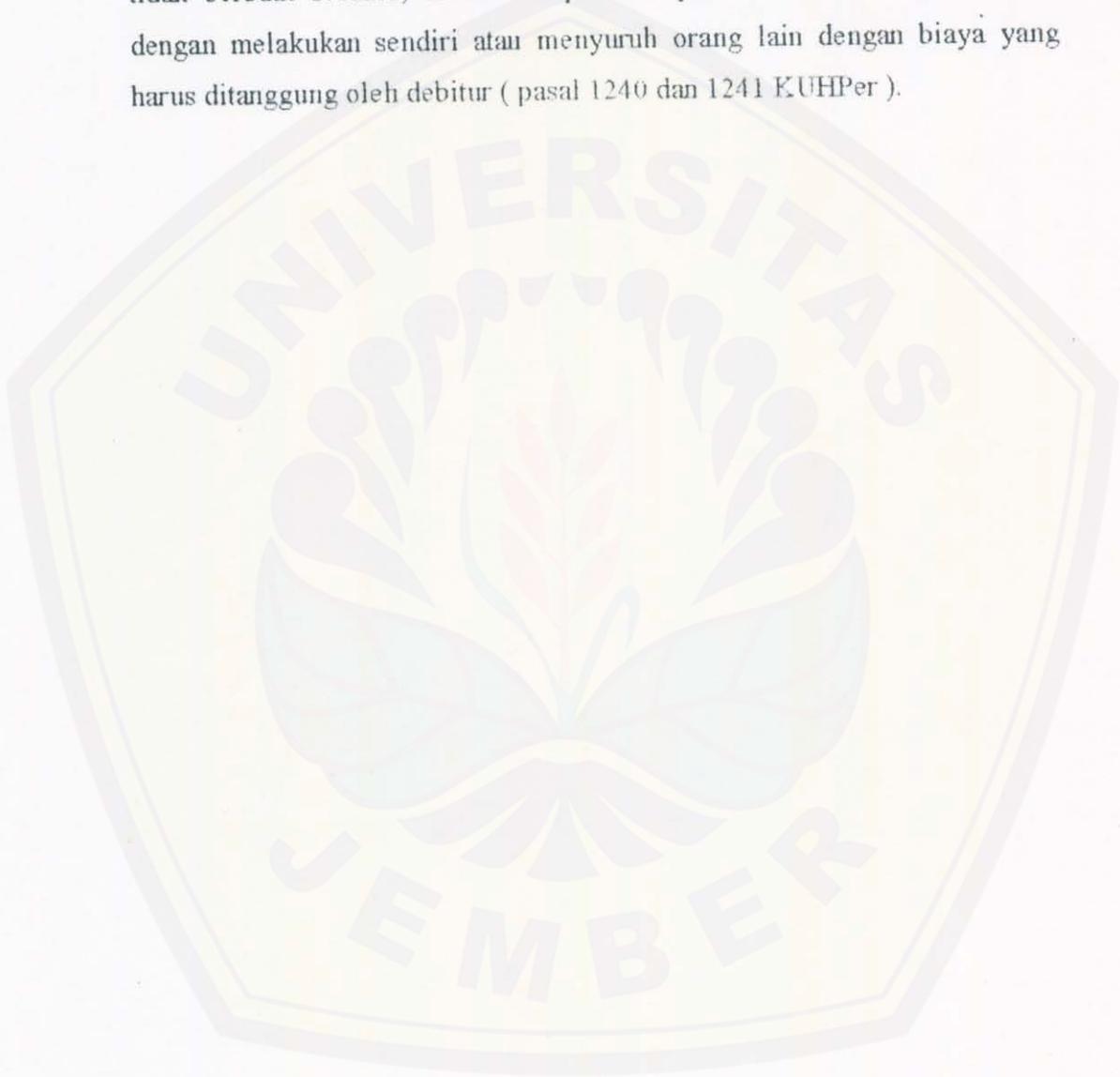
1. Menuntut pemenuhan perikatan
2. Pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian
3. Menuntut ganti kerugian saja
4. Menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim
5. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian ( Abdulkadir Muhammad, SH 1992:24 ).

Sehubungan dengan tuntutan pembatalan lewat hakim dalam pasal 1266 KUHPer itu, *Prof. Subekti* mengemukakan bahwa pendapat yang paling banyak dianut adalah bukannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian sehingga putusan itu bersifat *cinstitutief* dan tidak *declaratoir*. Malahan hakim itu mempunyai kekuasaan "*discretionair*" artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil, maka hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan (1978:123).

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dalam perikatan itu sudah ditentukan bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi disini tidak perlu lewat hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara demikian ini. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur semacam ini disebut *parate executie* (eksekusi langsung).

Selain itu dikenal juga dalam masyarakat bahwa kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang menjadi haknya itu, setelah ada putusan

dari hakim. Jadi hakim disini memberi kuasa kepada kreditur untuk melaksanakan putusan tersebut. Pelaksanaan sendiri semacam ini disebut *reele executie* ( eksekusi nyata ). Pada perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, kreditur dapat memperoleh eksekusi nyata abaik dengan melakukan sendiri atau menyuruh orang lain dengan biaya yang harus ditanggung oleh debitur ( pasal 1240 dan 1241 KUHPer ).



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Dasar Pertimbangan Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996

Ikhwal kasus sengketa perjanjian sewa menyewa ruangan antara pihak-pihak PT SURABAYA DELTA PLAZA (*selanjutnya disebut Pihak I*) melawan TARMIN KUSNO (*selanjutnya disebut Pihak II*), disebabkan oleh adanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dari Pihak II yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa, *service charge*, dan kewajiban lainnya, sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa ruangan/stand antara Pihak I dan Pihak II dalam Akta Notaris STEFANUS SINDHUNATHA, SH No.40 tanggal 8 Agustus 1988. Perjanjian tersebut berlaku selama 5 tahun, sejak tanggal 1 Mei 1988 sampai dengan tanggal 30 April 1993.

Walaupun telah ditentukan dalam perjanjian tersebut bahwa Pihak II diwajibkan untuk membayar dimuka sebesar 10 % dari jumlah harga sewa selama 5 tahun, tetapi kewajiban itu tidak pernah dilaksanakan dan sejak bulan Mei 1989, Pihak II tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa, *service charge* maupun kewajiban lainnya. Maka dari itu, pihak II dinyatakan telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*).

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Pihak I memilih menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan perkara tersebut, dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya. Karena pihak II oleh Pihak I, telah ditegur dan diperingatkan berkali-kali (*somatie*) untuk segera melunasi hutang-hutangnya, namun tidak pernah ditanggapi oleh Pihak II.

Didalam hal mengajukan gugatan ini, pihak Surabaya Delta Plaza melalui kuasa hukumnya Soetedjo Djajasasmita, SH berdasarkan atas ketentuan pasal 1266 KUHPer, yaitu :

“ Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan. ”

Selain itu ketentuan dalam pasal 1267 KUHPer juga menyebutkan bahwa :

“ Pihak terhadap siapa perikatan itu dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. ”

Gugatan PT Surabaya Delta Plaza ini diterima oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan perkara No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby dan mendapatkan putusan tanggal 31 Oktober 1991, dalam gugat Kompensi maupun Rekompensi.

Hakim Pertama dalam Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara :**

- Dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, tidak terdapat persesuaian besarnya hutang Tergugat, menurut Penggugat hutangnya Tergugat sebesar US \$ 579.570.45 ditambah Rp 12.406.279,- Sedangkan dari surat-surat bukti hutang tergugat adalah = US \$ 550.406.54 + Rp 12.406.279.44,- jadi terdapat selisih US \$ 79.163,91,-
- Oleh karena apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya **Tidak Terbukti** Tergugat belum membayar US \$ 579.570.45 + Rp 12.406.279,44,- maka gugatan Penggugat patut ditolak. Majelis juga menolak permohonan sita jaminan.



Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan tanggal 31 Oktober 1991 No. 136/Pdt.G/1991/PN.Sby yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Membebaskan Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini besarnya ditaksir Rp 28.000,- ( dua puluh delapan ribu rupiah ) ;

Putusan mana dalam **tingkat banding** atas permohonan Tergugat telah dikuatkan oleh **Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby**

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Terbanding juga Pembanding pada tanggal 13 Nopember 1993 kemudian terhadapnya oleh Penggugat terbanding juga Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Nopember 1993 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Nopember 1993 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby dan No.502/Pdt/1993/PT.Sby yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Desember 1993

Bahwa setelah itu oleh Tergugat Pembanding juga Terbanding pada tanggal 17 Desember 1993 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat Terbanding juga Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Desember 1993. Permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima.

Pertimbangan-pertimbangan hukum yang diambil oleh Mahkamah Agung adalah sebagai berikut ;

**Menimbang**, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

**Menimbang**, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya ( sebagaimana terlampir ) ;

**Menimbang**, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi Surabaya/Judex Factie salah menrapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa berdasarkan Akta Notaris No.40 tanggal 8 Agustus 1988 Penggugat dan Tergugat mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan di lantai II Kompleks Pertokoan Surabaya Delta Plaza seluas 888,71 m<sup>2</sup> yaitu ruang No. 13-19, 61-48, 96-100 ( bukti P1). Dari bukti –bukti P1 – P18, dalil-dalil Penggugat dapat dibuktikan ;

bahwa Tergugat mengajukan bukti T1 tentang Berita Acara Serah Terima **Shop House**, dimana ternyata letaknya di luar ruang yang disewa oleh Penggugat tersebut ;

bahwa sangkalan Tergugat terhadap Akta No. 40 tanggal 8 Agustus 1988 tersebut dengan alasan telah ada gentlement agreement secara lisan, tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat ;

bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat telah terbukti yaitu : Tergugat telah ingkar janji terhadap perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam Akta Notaris No.40 tanggal 8 Agustus 1988. Sehingga Tergugat harus membayar hutangnya dengan perincian sebagai berikut :

hutang seluruhnya berjumlah US \$ 311.048,50 + Rp 12.406.279,44

dan ditambah **denda yang banyaknya dianggap sesuai rasa keadilan yaitu 18 % setahun** dari \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44 terhitung sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sampai hutang dibayar lunas ;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi PT Surabaya Delta Plaza tersebut dan **membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya** tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby yang **menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya** tanggal 31 Oktober 1991 No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby serta **Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini** dengan amar seperti yang disebutkan di bawah ini ;

**Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya** tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1991 No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby ;

**DAN MENGADILI SENDIRI**

- Dalam Pokok Perkara
  - **Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian**
  - Menyatakan **Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi)** karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa, service charge dan lain kewajiban sebagaimana tersebut dalam perjanjian Akta Notaris Stefanus Sindhunatha, SH No.40 tanggal 8 Agustus 1988 ;
  - Menghukum **Tergugat membayar kepada Penggugat secara tunai** dan sekaligus hutang sebesar US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44 ;
  - Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat **denda sebesar 18 % setahun** dari US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44 terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya sampai hutang dibayar lunas ;
  - Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 3 Juli 1996 dengan R. Mochamad Iman, SH Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Abdul Samad, SH dan H. Iman Anis, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SELASA, TANGGAL 23 JULI 1996 oleh Ketua Sidang tersebut dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya, Pengadilan Tinggi Surabaya dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam hal menyelesaikan perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruangan antara PT SURABAYA DELTA PLAZA melawan TARMIN KUSNO, maka ada 5 hal yang dapat dianalisa dalam pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, yaitu :

1. Perihal wanprestasi
2. Perihal ganti kerugian
3. Perihal Sita Jaminan
4. Perihal Provisi
5. Perihal Pembatalan Perjanjian

Lebih lanjut, untuk menganalisa hal-hal diatas, maka akan dianalisa satu persatu berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

#### *1. PERIHAL WANPRESTASI*

Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 telah menyatakan bahwa Tergugat asli (Tarmin Kusno) telah ingkar janji (wanprestasi). Putusan Mahkamah Agung tersebut adalah sudah benar.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Tidak dipenuhinya prestasi ada dua kemungkinan alasan yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian

2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan yang menghendaki debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat (*R Setiawan, 1986:27*).

Menurut *R. Subekti* wanprestasi yang dilakukan oleh seseorang debitur dapat berupa :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
3. Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (*1987:53*).

Menurut *Wirjono Prodjodikoro* wanprestasi dapat berupa :

1. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji
2. Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakannya
3. Pihak berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara yang semestinya atau yang sebaik-baiknya (*1993:44*).

Pada dasarnya pengertian wanprestasi adalah sama, yaitu seseorang dalam hal ini adalah debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi prestasi terhadap seseorang yang lain yaitu kreditur.

Namun perlu mendapat perhatian, bahwa prestasi itu tidak dengan sendirinya ada, melainkan harus dinyatakan dahulu bahwa debitur lalai. Pernyataan lalai itu disebut *ingebreke stelling* atau *sommatie*. Jadi jelasnya yang dimaksud somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa debitur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu tertentu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Oleh karena itu, maka somasi berfungsi sebagai upaya hukum untuk menentukan saat kapan dimulainya terjadi wanprestasi (*Hartono Hadi Suprpto, 1984:43*).

Putusan MA No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 yang menyatakan bahwa Tergugat (Tarmin Kusno) telah ingkar janji/wanprestasi adalah berdasarkan ketentuan pasal 1238 KUHPer, yaitu :

*‘ Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.’*

Jadi pernyataan lalai (*Ingebreke Stelling*) adalah upaya hukum dengan mana kreditur memberitahukan, menegur, memperingatkan (*aanmaning, sommatie, kenningsgeving*) debitur saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui, maka debitur telah lalai.

Bentuk-bentuk peringatan pernyataan lalai ini dapat berupa :

**1. Surat Perintah (*bevel*)**

Adalah surat peringatan yang disampaikan juru sita kepada debitur

**2. Akta sejenis (*soortgelijke akte*)**

Adalah “ perbuatan hukum sejenis “ dengan perintah yang disampaikan oleh juru sita. Akte ini bisa berupa surat-surat biasa, asal didalamnya ada pemberitahuan yang bersifat imperatif (perintah) dari kreditur kepada debitur tentang batas waktu pemenuhan prestasi itu.

Bahkan menurut Pitlo, pemberitahuan secara lisanpun cukup, asal sifat pemberitahuan itu adalah imperatif.

**3. Demi perikatannya sendiri**

Para pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian dari debitur didalam suatu perjanjian, misalnya pada perjanjian dengan ketentuan waktu.

Secara teoritis, dalam hal ini suatu peringatan keadaan lalai adalah tidak perlu. Jadi dengan lampaunya suatu waktu, keadaan lalai itu terjadi dengan sendirinya.

Dalam perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruangan ini, pihak PT Surabaya Delta Plaza telah menegur dan menagih Tergugat (Tarmin Kusno) berkali-kali, namun surat teguran/peringatan itu tidak dipedulikannya.

Surat peringatan PT Surabaya Delta Plaza dikirimkan kepada Tarmin Kusno, dikarenakan pihak Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa,

service charge dan kewajiban lainnya sebagaimana tersebut dalam perjanjian Akte Notaris Stefanus Sindhunatha, SH No. 40 tanggal 8 Agustus 1988.

Berdasarkan pasal 1238 KUHPer dan peristiwa-peristiwa tersebut diatas, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 menyatakan Tergugat (Farmin Kusno) telah ingkar janji (wanprestasi).

## 2. PERIHAL GANTI KERUGIAN

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :

- a. Debitur diharuskan *membayar ganti kerugian* yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPer ). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik ( bilateral ), wanprestasi dari satu pihak membrikan hak kepada pihak lainnya untuk *membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim* ( pasal 1266 KUHPer )
- c. *Resiko beralih kepada debitur* sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 KUHPer ). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. *Membayar biaya perkara* apabila diperkarakan di muka hakim. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara.Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan
- e. *Memenuhi perjanjian* jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPer). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat-akibat hukum tersebut diatas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu :

1. Menuntut pemenuhan perikatan
2. Pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian
3. Menuntut ganti kerugian saja
4. Menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim

5. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian (*Abdulkadir Muhammad, SH 1992:24*).

Dalam kasus perjanjian sewa menyewa ruangan ini, pihak PT Surabaya Delta Plaza mengalami kerugian materiil yang sangat besar, yaitu seluruhnya berjumlah US \$ 579.570,45 + Rp 12.406.279,44. Dari jumlah kerugian tersebut, maka pihak PT Surabaya Delta Plaza mengajukan gugatan kepada Tarmin Kusno. Dasar dari gugatan tersebut adalah ketentuan dalam pasal 1243 KUHPer, yang menyebutkan bahwa :

*" Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai, memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya."*

Sedangkan pasal 1246 KUHPer menyebutkan :

*" Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantian nya, pada umumnya terdiri atas rugi yang telah dideritanya dan keuntungan yang seharusnya dapat dinikmatinya."*

Ganti kerugian tersebut terdiri dari tiga unsur :

1. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan
2. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang-barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan putusan dalam pokok perkaranya sebagai berikut :

- **Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat (PT Surabaya Delta Plaza) secara tunai dan sekaligus hutang sebesar US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44**
- **Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat denda sebesar 18% setahun** dari US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44 terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya sampai hutang dibayar lunas

### 3. PERIHAL SITA JAMINAN

Ketentuan dalam pasal 1548 KUHPer sampai dengan pasal 1580 KUHPer merupakan ketentuan yang mengatur tentang sewa menyewa, sepanjang tidak diadakan penyimpangan oleh para pihak.

Dalam perjanjian sewa menyewa, HAK YANG MENYEWAKAN adalah :

1. Uang sewa, yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati bersama
2. Pandbeslag, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan, mengenai perabot-perabot rumah yang berada di rumah yang disewakan dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa tersebut.

Pihak PT Surabaya Delta Plaza dalam gugatannya mengajukan Sita Jaminan atas barang-barang milik Tergugat, hal ini untuk menjaga kemungkinan apabila suatu putusan dimana pihak Penggugat telah dimenangkan, tetapi dalam pelaksanaan atas putusan tersebut ternyata barang yang disengketakan sudah tidak berada ditangan pihak yang dikalahkan, atau dalam hal menyangkut suatu pembayaran sejumlah utang, ternyata pihak yang dikalahkan, sewaktu pelaksanaan putusan tersebut dijalankan, ia sudah tidak mempunyai sesuatu barang di rumahnya, sehingga putusan hakim tersebut tidak berguna sama sekali bagi Penggugat.

Sita Jaminan mengandung arti bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, atas barang-barang milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung, terlebih dahulu disita, atau dengan kata lain bahwa terhadap barang-barang sudah tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dipindahtangankan kepada orang lain. Ini adalah menyangkut SITA CONSERVATOIR (*Conservatoir beslag*).

Selain barang-barang milik Tergugat dapat disita, maka terhadap barang bergerak milik Penggugat sendiri, yang ada dalam kekuasaan Tergugat dapat pula diletakkan Sita Jaminan. Ini disebut SITA REVINDICATOIR (*Revindicatoir beslag*).

Apabila dengan putusan Hakim, pihak Penggugat dimenangkan dan gugatan dikabulkan, maka Sita Jaminan tersebut secara otomatis dinyatakan sah dan berharga. Namun bila Penggugat kalah, maka Sita Jaminan yang telah diletakkan akan diperintahkan untuk diangkat.

Didalam kasus perjanjian sewa menyewa ruangan ini, ternyata pihak PT SURABAYA DELTA PLAZA dimenangkan oleh putusan Mahkamah Agung RI No.275/K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996. Dengan demikian, secara otomatis permohonan Sita Jaminan pun dinyatakan sah dan berharga.

#### 4. PERIHAL PROVISI

Pihak PT Surabaya Delta Plaza dalam gugatannya mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan untuk :

Dalam Provisi :

- Memberikan izin kepada Penggugat untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa ;
- Memberikan izin kepada Penggugat untuk menjual secara dibawah tangan barang-barang dagangan yang berada di dalam ruangan sewa milik Tergugat ;

Perihal putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, maka harus memenuhi syarat-syarat sesuai dengan pasal 180 (1) HIR dan pasal 191(1) RB, yaitu :

- a. Ada syarat otentik atau tulisan tangan yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti
- b. Ada keputusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap
- c. Dalam sengketa mengenai bezitsrecht

Jadi apabila salah satu syarat tersebut diatas dipenuhi, maka barulah dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun diajukan perlawanan atau banding, sedang dalam hal-hal diluar itu tidak boleh dijatuhkan putusan serupa itu. Namun demikian, Mahkamah Agung meminta perhatian para Ketua dan Hakim Pengadilan Negeri untuk berhati-hati dalam memberikan suatu putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu.

Menurut S.E.M.A No.03/1978 tanggal 1 April 1978, Mahkamah Agung menegaskan kembali kepada para Ketua dan Hakim Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij vooraad*, walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 (1) HIR atau pasal 191 (1) RB telah terpenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat *exceptional* sifatnya dapat dijatuhkan, dengan mengingat syarat-syarat yang telah ditentukan.

Dalam rangka pengawasan oleh Mahkamah Agung dan Pengadilan Tinggi terhadap putusan *uitvoerbaar bij vooraad* yang dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri dalam hal tersebut diatas, maka dalam waktu 2 minggu setelah diucapkan keputusan tersebut Pengadilan Negeri yang bersangkutan harus mengirimkan salinan keputusannya kepada Pengadilan Tinggi dan tembusannya kepada Mahkamah Agung.

Keputusan *uitvoerbaar bij vooraad* pada prinsipnya diberikan adalah untuk menyelesaikan persoalan-persoalan perdata secara cepat, tepat dan benar. Namun demikian, diharapkan Pengadilan Negeri didalam memberikan keputusan ini harus tetap berhati-hati, tanpa menyimpang dari ketentuan pasal 180 (1) HIR dan pasal 191(1) RB.

## 5. PERIHAL PEMBATALAN PERJANJIAN

Ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah :

- a. Perjanjian harus bersifat timbal balik (*bilateral*)
- b. Harus ada wanprestasi (*breach of contract*)
- c. Harus dengan putusan Hakim (*verdict*)

Dalam perjanjian timbal balik, kedua belah pihak ada kewajiban memenuhi prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut pembatalan. Dalam hal pembatalan ini, ia tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus minta bantuan Hakim, yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan.

Dengan demikian yang membatalkan perjanjian itu bukanlah wanprestasi, melainkan putusan Hakim. Wanprestasi hanya sebagai alasan Hakim menjatuhkan putusannya. Dengan kata lain, wanprestasi hanya sebagai syarat terbitnya putusan Hakim. Bahkan jika syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian, pembatalan tetap harus dimintakan kepada Hakim ( pasal 1266 KUHPer ).

Selain itu ketentuan dalam pasal 1267 KUHPer juga menyebutkan bahwa :

*“ Pihak terhadap siapa perikatan itu dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

Gugatan PT Surabaya Delta Plaza untuk menyatakan batal perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan Akta Notaris Stefanus Sindhunatha, SH No. 40, tanggal 8 Agustus 1988 ternyata ditolak oleh Hakim. Hal ini dikarenakan Hakim mempunyai kekuasaan “ *discretionair* ”, artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya masih dapat ditolelir, maka Hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang dimintakan diluluskan oleh Hakim.

### 3.2 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Pihak, Setelah Keluarnya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996

Rapat Permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 3 Juli 1996 dengan R. Mochamad Iman, SH Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Abdul Samad, SH dan H. Iman Anis, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA, TANGGAL 23 JULI 1996** oleh Ketua Sidang tersebut dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak. telah :

#### MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : **PT SURABAYA DELTA PLAZA** tersebut ;



**Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1991 No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby ;**

**DAN MENGADILI SENDIRI**

- Dalam Pokok Perkara
  - **Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian**
  - **Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa, service charge dan lain kewajiban sebagaimana tersebut dalam perjanjian Akta Notaris Stefanus Sindhunatha, SH No.40 tanggal 8 Agustus 1988 ;**
  - **Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus hutang sebesar US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.2798,44 ;**
  - **Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat denda sebesar 18% setahun dari US \$ 311.048,50 dan Rp 12.406.279,44 terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya sampai hutang dibayar lunas ;**
  - **Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya ;**

Terhadap putusan Mahkamah Agung RI No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 tersebut, pihak Penggugat atau Tergugat, apabila merasa tidak mendapatkan keadilan, maka dapat melakukan upaya hukum.

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan Hakim. Dalam Hukum Acara Perdata dikenal dua macam upaya hukum, yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.

Upaya hukum biasa adalah perlawanan terhadap putusan verstek, banding dan kasasi. Pada dasarnya, upaya hukum ini menanggukkan eksekusi. Berbeda dengan upaya hukum biasa, mengenai upaya hukum luar biasa, pada dasarnya tidak menanggukkan eksekusi. Yang termasuk upaya hukum luar biasa adalah perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekutorial dan Peninjauan Kembali. Jadi meskipun

diajukan perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekutorial atau diajukan permohonan Peninjauan kembali, maka Eksekusi tetap berjalan terus.

### *Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekutorial*

Pada dasarnya suatu putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dapat dijalankan. Namun demikian, tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan, hanyalah putusan-putusan yang bersifat *Condemnatoir*, yaitu putusan yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan (berisi penghukuman).

Suatu upaya hukum yang banyak menimbulkan masalah dalam praktek pengadilan adalah perlawanan terhadap Sita Eksekutorial. Perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekutorial diajukan oleh orang yang semula bukan merupakan pihak dalam perkara yang bersangkutan, tetapi oleh karena ia adalah pemilik barang yang akan dilelang dan akan diserahkan kepada Penggugat, maka ia mengajukan upaya hukum tersebut (jadi barang itu bukan milik Tergugat/Tarmin Kusno). Yang harus dibuktikan oleh pihak ketiga tersebut adalah bahwa barang tersebut merupakan miliknya. Apabila pihak ketiga tersebut berhasil membuktikan bahwa barang itu adalah miliknya, maka sita akan diperintahkan untuk diangkat. Jadi perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekutorial harus didasarkan atas hak milik. Pihak ketiga ini disebut Pelawan atau pembantah, sedangkan Penggugat semula, yang berdasarkan permohonan sita tersebut telah diletakkan disebut Terlawan penyita dan Tergugat semula disebut Terlawan tersita.

Dalam praktek pengadilan, terutama di kota-kota besar, ada pihak Pelawan yang secara jujur dan benar, mengajukan perlawanannya, ada pula pihak yang hanya dengan maksud untuk menghambat proses atau untuk menanggukkan eksekusi dengan bersengkongkol dengan pihak Tergugat semula, berusaha untuk mencoba melepaskan barang-barang yang disita dari pensitaan.

Pada umumnya yang dimohon oleh pelawan dalam perlawanannya adalah :

1. Agar dinyatakan bahwa perlawanan tersebut adalah tepat dan beralasan ;
2. Agar dinyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang benar ;
3. Agar Sita Eksekutorial yang bersangkutan diperintahkan untuk diangkat ;
4. Agar para terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara.

Dalam hal pelawan berhasil membuktikan bahwa barang yang disita itu adalah miliknya, maka keempat hal yang diminta tersebut diatas akan dikabulkan. Namun jika perlawanan tersebut dinyatakan tidak beralasan, oleh karena pelawan tidak dapat membuktikan bahwa barang yang disita itu adalah miliknya, maka pengadilan akan menyatakan bahwa perlawanan terhadap pensitaan tersebut tidak beralasan dan pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar. Selain itu, pensitaan akan diertahankan dan biaya perkara dibebankan kepada pelawan.

Dalam hal menyangkut harta benda perkawinan, juga terdapat persoalan jika perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan oleh istri Tergugat semula (Tarmin Kusno). Dasar perlawanan ini adalah bahwa barang yang disita untuk pembayaran utang suaminya itu merupakan barang gono-gini milik pelawan dengan Tergugat semula. Terhadap persoalan ini, maka perlawanan tersebut tidak dapat dibenarkan dan akan ditolak, karena atas harta gono-gini dapat dipertanggungjawabkan untuk utang keluarga (suami atau istri). Tetapi jika istri tergugat mendasarkan bahwa barang yang disita itu adalah merupakan harta asalnya, maka terhadap dalil tersebut, jika ia dapat membuktikan bahwa barang tersebut benar merupakan barang asalnya, maka Hakim akan mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh istri tergugat diatas.

Disamping perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, ada pula perlawanan yang diajukan oleh Tersita sendiri. Dasar atau alasan yang digunakan untuk mengajukan perlawanan tersebut adalah :

1. Karena sudah dipenuhi apa yang diputuskan oleh Hakim
2. Syarat-syarat untuk pensitaan yang ditentukan oleh undang-undang tidak diperhatikan
3. Telah dilakukan pensitaan terhadap hewan dan perkakas yang sungguh-sungguh dibutuhkan oleh Tersita.

Sesungguhnya persoalan dalam hal angka (1) dan (3) diatas, pihak tersita tidak perlu mengajukan perlawanan, karena jika Ketua Pengadilan Negeri bijaksana, maka segera setelah beliau mengetahui bahwa hal pensitaan itu telah dilakukan, maka ia dapat memerintahkan agar Sita Eksekutorial yang telah diletakkan tersebut diangkat.

### *Peninjauan Kembali*

Dalam perkara perdata, untuk memenuhi rasa keadilan bagi para pencari keadilan, dibuka kemungkinan untuk membuka kembali perkara yang sudah diputus oleh pengadilan dan putusan tersebut sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, mengatur lembaga peninjauan kembali secara terarah dan lengkap. Untuk mengetahui siapa-siapa saja yang berhak mengajukan permohonan peninjauan kembali, dapat dilihat dalam *pasal 68* yang berbunyi sebagai berikut :

1. Permohonan peninjauan kembali harus diajukan sendiri oleh para pihak yang berperkara atau ahli warisnya atau seorang wakilnya yang secara khusus dikuasakan untuk itu
2. Apabila selama proses peninjauan kembali pemohon meninggal dunia, permohonan tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Dari ketentuan pasal 68 tersebut jelas nampak, bahwa pihak ketiga yaitu orang yang semula bukan merupakan pihak dalam perkara perdata yang putusannya berkekuatan hukum tetap, dengan alasan apapun tidak dapat mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan tersebut.

Dalam *pasal 66* menyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali hanya dapat diajukan satu kali saja dan permohonan peninjauan kembali dapat dicabut selama belum diputus. Setelah dicabut, permohonan peninjauan kembali tidak dapat diajukan sekali lagi dan permohonan PK tidak menanggukhan atau menghentikan pelaksanaan putusan.

Dalam *pasal 67* dinyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan bukti-bukti yang kemudian oleh hakim dinyatakan palsu ;
- b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat diketemukan ;
- c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut ;
- d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya ;
- e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama, oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain ;
- f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Akibat hukum yang timbul sehubungan dengan putusan Mahkamah Agung dalam perkara peninjauan kembali, diatur dalam *pasal 74* sebagai berikut :

1. Dalam hal Mahkamah Agung mengabulkan permohonan peninjauan kembali, Mahkamah Agung membatalkan putusan yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut dan selanjutnya memeriksa, serta memutus sendiri perkaranya.
2. Mahkamah Agung akan menolak permohonan peninjauan kembali, yaitu dalam hal Mahkamah Agung berpendapat bahwa permohonan itu tidak beralasan.

### *Upaya Perdamaian*

Menurut ketentuan ayat 1 pasal 130 HIR, Hakim sebelum memeriksa perkara perdata tersebut, harus berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak, bahkan

usaha perdamaian tersebut dapat dilakukan sepanjang proses berjalan, juga dalam taraf banding oleh Pengadilan Tinggi.

Peranan hakim dalam usaha penyelesaian perkara tersebut secara damai adalah sangat penting. Putusan perdamaian mempunyai arti yang sangat baik bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi orang yang mencari keadilan. Karena sengketa cepat selesai dan permusuhan antara kedua belah pihak dapat hilang. Hal ini akan jauh lebih baik, daripada perkara tersebut diproses sampai selesai dan menghasilkan suatu putusan yang pelaksanaannya dipaksakan.

Apabila hakim berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tersebut, maka dapat dibuat suatu akta perdamaian. Akta perdamaian mempunyai kekuatan hukum seperti suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena perdamaian merupakan persetujuan antara kedua belah pihak, maka terhadap putusan perdamaian tersebut, menurut ketentuan ayat 3 pasal 130 HIR, yang bersangkutan tidak diperkenankan untuk mengajukan banding atau kasasi, karena perkara tersebut dianggap telah selesai sama sekali dan seandainya terjadi kembali persoalan yang sama oleh kedua belah pihak, maka gugatan ini akan dinyatakan "*nebis in idem*" dan karenanya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut diatas adalah merupakan upaya perdamaian yang dilakukan oleh Hakim di dalam sidang. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung telah mengeluarkan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Namun demikian, upaya perdamaian yang dimaksud disini adalah upaya perdamaian yang dilakukan di luar sidang, setelah adanya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal tersebut dapat dilakukan, asalkan disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak yang berperkara tersebut. Memang upaya hukum ini belum diatur di dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, karena yang diatur adalah upaya perdamaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak, selama belum ada suatu putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Memang hal tersebut diatas, merupakan suatu terobosan hukum yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, selama keduanya setuju dan sepakat untuk

mengadakan upaya perdamaian tersebut. Untuk mendapatkan kekuatan hukum, maka upaya perdamaian tersebut, dapat dibuatkan suatu akta perdamaian yang dilakukan dihadapan notaris. Hal ini adalah untuk menjaga kemungkinan, seandainya dikemudian hari akan timbul lagi persoalan yang sama.



## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan konstruksi pemikiran dan hasil analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 tentang penyelesaian perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruangan/stand di Lantai I Pertokoan Surabaya Delta Plaza, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memutuskan Tarmin Kusno (Tergugat) telah ingkar janji /wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa ruangan adalah Akta Notaris Stefanus Sindhunatha, SH No.40 tanggal 8 Agustus 1988 yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, yang untuk selanjutnya mengadili sendiri perkara tersebut dan mengeluarkan putusan dengan **membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Agustus 1993 No.502/Pdt/1993/PT.Sby yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1991 No.136/Pdt.G/1991/PN.Sby** adalah sudah tepat.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak setelah keluar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.275K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996 adalah berupa upaya hukum luar biasa yaitu perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekutorial dan permohonan Peninjauan Kembali. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan untuk tetap dilakukan suatu upaya perdamaian oleh kedua belah pihak, walaupun telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

### 4.2 Saran

1. Berkenaan dengan penyelesaian perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruangan/stand pada pertokoan Surabaya Delta Plaza, maka Hakim didalam **memutuskan suatu perkara, diharapkan dapat melihat dan memeriksa perkara tersebut seobyektif mungkin, berdasarkan bukti-bukti yang diberikan oleh para**

pihak, tanpa ikut larut dalam permainan para mafia peradilan, yang dapat mengacaukan proses supremasi hukum di Indonesia. Selain itu, para pihak yang berperkara akan merasa mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan kepastian, keadilan dan kegunaan/manfaat.

2. Adanya keberanian dari Hakim untuk melakukan suatu terobosan hukum (*rechtvinding*), apabila ternyata didalam peraturan perundang-undangan di Indonesia belum ada aturan yang mengaturnya. Seperti misalnya, dilakukan suatu upaya perdamaian oleh kedua belah pihak. Karena hal ini biasanya berkaitan dengan sering adanya permasalahan-permasalahan mengenai perkara perdata, seperti permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), permohonan Sita Jaminan dan pelaksanaan Sita Eksekutorial.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 1992, Hukum Perikatan, Penerbit Alumni, Bandung
- Bambang Wahyu, 1991, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta
- Badan Penerbit Universitas Jember, 1998, Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah, Jember
- M. Yahya Harahap, 1982, Segi –Segi Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung
- Mariam datus Badruzaman, 1982, KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Penerbit Alumni, Bandung
- Moch. Chidir Ali, Achmad Samsudin dan Mashudi, 1993, Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata, CV Mandar Maju, Bandung
- Retno Wulan Sutantio, 1979, Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit Alumni, Bandung
- Soetodjo Prawirohamidjojo, R. dan Marthalena Pohan, 1978, Hukum Perikatan, PT Bina Ilmu, Surabaya
- Satrio, J. 1993, Hukum Perikatan- Perikatan Pada Umumnya, Penerbit Alumni, Bandung
- Subekti, R. 1987, Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta
- Subekti, R. 1977, Hukum Acara Perdata, Penerbit Bina Cipta, Bandung
- Subekti, R. 1985, Pokok –Pokok Hukum Perdata, Penerbit PT Intermasa, Jakarta
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, 1990, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1988, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta
- Varia Peradilan, No. 152, 1988, IKAHI, Jakarta
- Winarno Surachmad, 1979, Pengantar Metodologi Ilmiah, Penerbit Tarsito, Bandung



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Jawa (Tegalboto) No.15 Kotak Pos 9 - ☎ (0331) 335462 - 330482 Jember 68121

Nomor : 001 /PT32.H4.FH/N 1 1999/2000  
Lamp. :  
Perihal : KONSULTASI

Kepada : Yth Pimpinan  
PT. Surabaya Delta Plaza  
di -  
SURABAYA

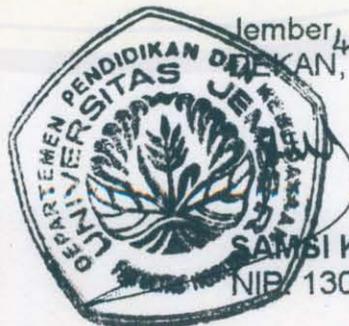
Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember  
menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang  
Mahasiswa :

Nama : RISSAL SYAMSOEDIN  
NIM : 95. 196  
Program : S1.  
Alamat : Jl. Sumatera 8 NO. 17/A Jember.  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

"ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYELWA STAND PADA  
SURABAYA DELTA PLAZA.  
(Studi Kasus Putusan MA. No.275K/Pdt/1994.  
Tanggal 23 Juli 1996)".

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan  
skripsi.

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan  
terima kasih.



Jember, 4 Januari 2000

SAMSI KUSAIRI, S.H.  
NIP. 130 261 653

Tembusan Kepada :  
1. Yth. Ketua Bagian .....  
2. Yang bersangkutan  
3. Arsip.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Jawa (Tegalboto) No.15 Kotak Pos 9 - ☎ (0331) 335462 - 330482 Jember 68121

Nomor : 011 /PT32.H4.FH/N 1 19 99/2000

Lamp. :

Perihal : **KONSULTASI**

Kepada : Yth. Pengacara

Hardja Karsona Kosasih, S.H.

Jl. Kombes Pol. M. Doeryat No.17

di -

SURABAYA

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang Mahasiswa :

Nama : RISSAL SYAMSOEDIN

NIM : 95. 196

Program : S1.

Alamat : Jl. Sumatra 8 No. 17/A Jember.

Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

" ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA STAND PADA  
SURABAYA DELTA PLAZA.

(Studi Kasus Putusan MA. No. 275k/Pdt/1994  
Tanggal 23 Juli 1996)".

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan skripsi.

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Jember, 4 Januari 2000



SANSI KUSAIRI, S.H.

NIB. 130 261 653

Tembusan Kepada :

1. Yth. Ketua Bagian .....
2. Yang bersangkutan
3. Arsip.

## KASUS SURABAYA DELTA PLAZA Sewa - Menyewa Ruangan

### KASUS POSISI

- Pada permulaan PT. Surabaya Delta Plaza (PT. SDP) dibuka dan disewakan untuk pertokoan, pihak pengelola merasa kesulitan untuk memasarkannya. Salah satu cara untuk memasarkannya adalah secara persuasif mengajak para pedagang meramaikan komplek pertokoan di pusat kota Surabaya itu. Salah seorang diantara pedagang yang menerima ajakan PT. Surabaya Delta Plaza adalah Tarmin Kusno, yang tinggal di Sunter-Jakarta.
- Tarmin memanfaatkan ruangan seluas 888,71 m<sup>2</sup> Lantai III itu untuk menjual perabotan rumah tangga dengan nama Combi Furniture. Empat bulan berlalu Tarmin membuat "Perjanjian Sewa - menyewa" dihadapan Notaris. Dua belah pihak bersepakat mengenai penggunaan ruangan, harga sewa, Service Charge, sanksi dan segala hal yang bersangkutan paut dengan sewa menyewa ruangan. Tarmin bersedia membayar semua kewajibannya pada PT. SDP, tiap bulan dihitung sejak Mei 1988 s/d 30 April 1998. Paling lambat pembayaran disetorkan tanggal 10 dan denda Kesepakatan antara pengelola PT. SDP dengan Tarmin dilakukan dalam Akte Notaris Stefanus Sindhunatha No. 40. Tanggal 8/8/1988.
- Tetapi perjanjian antara keduanya agaknya hanya tinggal perjanjian. Kewajiban Tarmin ternyata tidak pernah dipenuhi, Tarmin mengang-gap kesepakatan itu sekedar formalitas, sehingga tagihan demi tagihan pengelola SDP tidak pernah dipedulikannya. Bahkan menurutnya, Akte No.40 tersebut, tidak berlaku karena pihak SDP telah membatalkan "Gentlement agreement" dan kesempatan yang diberikan untuk menunda pembayaran. Hanya sewa ruangan, menurut Tarmin akan di bicarakan kembali di akhir tahun 1991, Namun pengelola SDP berpendapat sebaliknya. Akte No. 40 tetap berlaku dan harga sewa ruangan tetap seperti yang tercantum pada Akte tersebut.

- Hingga 10 Maret 1991, Tarmin seharusnya membayar US \$ 311.048,50 dan Rp. 12.406.279,44.- kepada PT. SDP. Meski kian hari Jumlah uang yang harus dibayarkan untuk ruangan yang di tempatnya terus bertambah, Tarmin tetap berkeras untuk tidak membayarnya. Pengelola SDP, yang mengajak Tarmin meramaikan pertokoan itu.
  - Pihak pengelola SDP menutup COMBI Furniture secara paksa. Selain itu, pengelola SDP menggugat Tarmin di Pengadilan Negeri Surabaya.
  - Dalam gugatannya tersebut pihak PT. SDP selaku Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri memberikan Putusan yang pokoknya sbb :
    1. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), karena tidak memenuhi kewajiban untuk membayar sewa dan service sebagaimana yang ditentukan dalam Akta Notaris No. 40, tanggal 8 Agustus 1988.
    2. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai kewajibannya ditambah denda US \$ 579.570.45 = Rp.12.406.279.-
    3. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kelambatan sebesar 2 0/00 tiap hari, dihitung sejak gugatan ini diajukan
    4. Menyatakan batal perjanjian sewa menyewa yang dibuat Notaris No. 40 tanggal 8 Agustus 1988.
    5. Dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....
- Dengan adanya gugatan dari Pengelola PT. Surabaya Delta Plaza tersebut pihak Tergugat Tarmin mengajukan "Gugatan balik" **Rekonpensi** terhadap PT. SDP tersebut dengan **petitum** yang pokoknya sbb:
1. Menyatakan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum.
  2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rp 10 Milyard yang harus dibayar tunai
  3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyatakan permintaan maaf kepada Penggugat Rekonpensi yang dimuat di Media Masa Surabaya Post - Jawa Post Harian Surya.
  4. Dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....

**PENGADILAN NEGERI**

- Hakim Pertama yang mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum:
- Tergugat Tarmin Kusno menganggap gugatan Penggugat sangat

kabur dan meminta agar Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan bagi pengajuan suatu gugatan. Eksepsi tersebut ditolak, Majelis menyatakan eksepsi Tergugat telah termasuk pada inti perkara. Mengenai hal tersebut akan diperhitungkan dalam pokok perkara.

**Dalam Pokok Perkara :**

- Dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, tidak terdapat peresesuaian besarnya hutang Tergugat, menurut Penggugat hutangnya Tergugat sebesar US \$ 579.570.45 ditambah Rp. 12.406.279.- Sedangkan dari surat-surat bukti hutang Tergugat adalah = US \$ 550.406.54 + Rp12.406.279,44,- jadi terdapat selisih US\$ 79.163,91,- Oleh karena apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya **Tidak Terbukti** Tergugat belum membayar US \$ 579.570.45 + Rp 12.406.279,44,- **maka gugatan Penggugat patut ditolak.** Majelis Juga menolak permohonan sita jaminan.

**Dalam Gugat Rekonpensi**

- Tergugat Rekonpensi menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi, **Tidak berdasar.** Penggugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan hukum, karena Tergugat Rekonpensi menutup dan mengunci secara paksa Ruang yang disewa Penggugat Rekonpensi. Kerugian Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.000.000.000,- tersebut tidak dirinci. Majelis menganggap gugatan Penggugat Rekonpensi **tidak Jelas dan kabur.** Penggugat Rekonpensi tidak bisa membuktikan dalilnya bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
- Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yuridis tersebut Majelis memberikan putusan:

- I. **Dalam Kompensi**
- Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi Tergugat
- Dalam Pokok Perkara
  - Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
  - Dst.....dst.....dst.....dst.....
- II. **Dalam Rekonpensi**
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi
- dst.....dst.....dst.....dst.....

## PENGADILAN TINGGI

- Penggugat dan Tergugat menyatakan **banding** atas putusan Pengadilan Negeri. Hakim Banding yang mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum yang pokoknya: sbb:
- Pengadilan Tinggi membenarkan pertimbangan Hakim pertama, sehingga putusan Pengadilan Negeri dalam eksepsi, dapat dikuatkan.

## Dalam Pokok Perkara

- Majelis mengesampingkan, bukti P 17 & P18. Bukti P 17 adalah surat PT. CIM untuk Direksi PT. SDP. Sewa menyewa terjadi antara PT. SDP dengan Tarmin Kusno, bukan dengan PT. CIM, sedang Bukti P 18 adalah surat Jimmy Kusno pada Leo dan Gideon, yang bukan pihak berperkara.
- Bukti P1 adalah Akte No. 40 yang dibantah kebenarannya oleh Penggugat dan Tergugat. Surat bukti P 2 - 16 adalah surat-surat dari dan untuk Penggugat dan Tergugat yang menurut hukum tidak dapat menjadi bukti yang sempurna.
- Bukti T 1 adalah Berita Acara serah terima Shop House No.11 lantai 1 s/d 4, dari PT. SDP pada PT CIM. Berita Acara tersebut dibuat untuk peminjaman sementara Shop House. Berita Acara tsb tidak memuat batas waktu peminjaman Shop House. Karena tanpa diberi batas waktu maka Akte Notaris No. 40, menjadi kehilangan obyek. Ruangan sengketa telah lebih dahulu dipinjamkan kepada PT. CIM tanpa batas waktu, sedangkan perjanjian sewa-menyewa tsb dilakukan PT SDP kepada Tarmin Kusno, bukan atas nama PT. CIM. Dengan demikian **Penggugat tidak dapat menagih Tarmin (Tergugat), karena obyek perjanjian atau yang disewakan ada pada PT CIM**, Pasal 1320 BW menentukan bahwa salah satu syahnya perjanjian adalah adanya obyek tertentu. Akte Notaris No. 40 tanggal 8/8/1988, karenanya **tidak mempunyai kekuatan mengikat** dan bukti P1 tersebut **harus dikesampingkan**.
- Mengingat bukti P 2 - 18, didasarkan pada bukti P 1, yang tidak berkekuatan mengikat dan dikesampingkan, maka bukti-bukti P 2-18, juga harus dikesampingkan.
- Berdasarkan hal-hal tsb, Majelis menolak gugatan Penggugat dan Tergugat yang memohon banding karena dianggap tidak dapat membuktikan dalil gugatannya.

## Dalam gugat Rekonsensi

- Majelis menilai pertimbangan dan putusan gugat Rekonsensi sudah tepat dan benar, sehingga harus dikuatkan
- Dengan pertimbangan diatas dalam putusannya, Pengadilan Tinggi **menguarkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya** tanggal 31/10/1991, no. 136/Pdt. G/1991/Pn. Sby, dalam gugat Kompensi maupun Rekonsensi.

## MAHKAMAH AGUNG RI

- Penggugat, **Delta Plaza menolak putusan** Pengadilan Tinggi Surabaya dan mengajukan **permohonan kasasi** dengan alasan, bahwa Pengadilan Tinggi **salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku**, Stand yang disewa berdasar akte No. 40 berbeda dengan Berita Acara serah terima., yang berdasarkan Akte No. 40 adalah ruangan di lantai II kompleks Pertokoan SDP yang digunakan untuk Toko Combi Furniture. Sedangkan yang disebut dalam Berita Acara Serah Terima adalah Shop House, C No. 11 lantai 1-4 yang letaknya tidak didalam kompleks Pertokoan, sehingga tidaklah benar Pengadilan Tinggi yang menyatakan Penggugat tidak berhak menagih Tergugat. Juga tidak benar Pengadilan Tinggi menyatakan Akte No. 40 tidak berkekuatan mengikat karena obyek yang dimaksud adalah Ruangan di lantai II SDP. Bukti P 2-16 merupakan bukti bahwa Penggugat pernah menegur dan menagih Tergugat. Tergugat juga tidak pernah membantah bukti tersebut. Bukti P 18 tidak berhubungan dengan perkara ini. Isi surat/Fax tsb berhubungan dengan sewa-menyewa yang diatur Akte No. 40.
- Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini, **tidak membenarkan alasan kasasi** butir 1 s/d 4. Putusan Pengadilan Tinggi/Judex **Facti sudah tepat tidak sakah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku**
- Terlepas dari alasan kasasi tersebut Pengadilan Tinggi dinyatakan **telah salah menerapkan hukum**, karena berdasarkan bukti-bukti P1-P18 dalil-dalil Penggugat dapat dibuktikan. Berdasarkan Akte No.40, Penggugat dan Tergugat mengadakan **Perjanjian Sewa-Menyewa** Ruangan di Lantai II SDP seluas 888,71 m2. Ruang No. 13-19, 61-48, 96-100 (Bukti P 1).
- Tergugat mengajukan Bukti T 1 tentang Berita Acara Serah Terima "Shop House" dimana ternyata letaknya diluar ruang yang disewakan Penggugat. Sangkalan Tergugat terhadap Akta No. 40, dengan alasan telah ada "getlemen agreement", secara lisan, tidak dapat dibuktikan Tergugat.

- Dengan demikian dalil gugatan Penggugat telah terbukti, yaitu: **Tergugat telah ingkar janji terhadap perjanjian Sewa-menyewa yang tercantum dalam Akta Notaris No. 40.** Dengan demikian Tergugat harus membayar hutangnya kepada Penggugat.
- Berdasarkan atas pertimbangan tersebut, akhirnya Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya sbb:

**Mengadili**

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari PT Surabaya Delta Surabaya
- **Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi.**

**Mengadili Sendiri**

- I **Dalam gugat Kompensi**
  - **Dalam provisi :** Menolak provisi Penggugat
  - **Dalam Eksepsi :** Menolak eksepsi.
  - **Dalam Pokok perkara**
  - **Mengabulkan** gugatan sebagian
  - Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi), tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa dan service, dalam Perjanjian Akta Notaris No. 40
  - Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat secara tunai hutangnya US \$ 311.048.50 plus Rp. 12.406.279.44.
  - Menghukum Tergugat membayar **uang denda 18% setahun** sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas.

**II Dalam gugat Rekonpensi**

- **Menolak** gugat Rekonpensi
- Dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....

**CATATAN**

- Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas dapat diangkat "**Abstrak Hukum**" sbb:
- Denda kelambatan pembayaran uang sewa oleh debitur yang ingkar janji dalam suatu perjanjian sewa-menyewa Ruangan dalam "Surabaya Delta Plaza" ditetapkan Hakim, sesuai dengan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat yaitu sebesar 18 % setahun dari uang yang terhutang, sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas.
- Demikianlah catatan dalam kasus ini

(Ali Boediarto)

- **Pengadilan Negeri Surabaya**  
No. 136/Pdt.G/1991/PN.Sby-tanggal 31 Oktober 1991
- **Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya**  
No. 502/Pdt/1993/PT.SBY, tanggal 20 Agustus 1993
- **Mahkamah Agung RI**  
No. 275.K/Pdt/1994, tanggal 23 Juli 1996

Majelis terdiri dari : **R. MOCHAMAD IMAN SH**, Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua sidang didampingi Hakim Agung sebagai Anggota **H. ABDUL SAMAD SH**, dan **H. IMAN ANIS SH**.

**MAHKAMAH AGUNG RI**

**PUTUSAN**

Reg. No. 275 K/Pdt/1994

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

**PT. SURABAYA DELTA PLAZA**, bertempat tinggal di Jl. Pemuda 33-37 Surabaya yang dalam hal ini diwakili kuasanya Soetedjo Djajasamita, SH. yang berkedudukan di Jl. Kalianyar 15 F Surabaya, **Pemohon kasasi** (dahulu Penggugat Terbanding) juga Pemandang

**M e l a w a n**

**TARMIN KUSNO**, bertempat tinggal di Jl. Sunter Paradise Blok F XI No. 6 Jakarta Utara, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hardja Karsana Kosasih, SH berkedudukan di Jl. Kombes Pol. M. Doeryat No. 17 Surabaya, **Termohon kasasi** (dahulu Tergugat-Pemandang juga Terbanding);

- Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon kasasi sebagai Tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

## PUTUSAN BADAN PERADILAN

bahwa dengan akta Notaris Stefanus Sindhunatha No. 40 tanggal 18 Agustus 1988, Penggugat asli dan Tergugat asli mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan di lantai I Komplek Pertokoan Surabaya Delta Plaza luas 888,71 m<sup>2</sup> yang dipergunakan Tergugat asli sebagai tempat usaha dengan nama "COMBI FURNITURE";

bahwa dalam perjanjian tersebut telah disetujui mengenai penggunaan ruangan, harga sewa Service charge dan saksi-saksinya bukti (bukti P-1);

bahwa perjanjian tersebut berlaku selama 5 tahun sejak tanggal 1 Mei 1988 sampai tanggal 30 April 1993;

bahwa pembayaran uang sewa dan service charge dibayar setiap tanggal 10 setiap bulannya dengan ketentuan denda sebesar 2 0/00 (dua permil) setiap harinya bila Tergugat asli lalai atau terlambat memenuhi kewajibannya;

bahwa walaupun telah ditentukan Tergugat asli diwajibkan untuk membayar di muka sebesar 10% dari jumlah harga sewa selama 5 tahun, tetapi kewajiban itu tidak pernah dilaksanakan dan sejak bulan Mei 1989 sampai saat ini Tergugat asli tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa maupun service charge karenanya Tergugat asli telah ingkar janji;

bahwa baru bulan Desember 1990, Tergugat asli membayar untuk angsuran bulan Mei 1989 sehingga kepadanya wajib juga membayar denda untuk kelambatan pembayaran sesuai perjanjian;

bahwa kewajiban yang belum diselesaikan Tergugat asli terhadap Penggugat asli seluruhnya berjumlah US \$ 311.048,50 + Rp. 12.369.025,68 yang perinciannya sebagaimana dalam gugatan;

bahwa kewajiban Tergugat asli membayar denda kelambatan sesuai pasal 4 perjanjian yaitu untuk sewa sebesar US \$ 173.975,65 dan untuk service charge sebesar US \$ 94.546,30 sehingga sewa dan service charge berjumlah US \$ 268.521,95; bahwa seluruh jumlah tunggakan Tergugat asli di atas berjumlah US \$ 579.570,45 + Rp. 12.406.279,44;

bahwa menurut pasal 11 perjanjian sewa menyewa sebagai akibat ingkar janji Tergugat asli tersebut, Penggugat asli berhak untuk menghentikan hubungan sewa menyewa dan secara sekaligus mewajibkan Tergugat asli untuk menyerahkan kembali ruangan sewa itu kepada Penggugat asli dalam keadaan kosong, bila tidak Tergugat asli dibebani denda sebesar US \$ 500 setiap harinya;

bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat asli terjamin, maka Penggugat asli mohon Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan Sita Jaminan atas barang-barang milik Tergugat asli seperti terperinci dalam gugatan;

bahwa dari tindakan yang sudah dilakukan Tergugat asli yaitu tetap melaksanakan usahanya tetapi tidak membayar uang sewa, perlu Pengadilan Negeri Surabaya mengambil suatu tindakan sesuai dengan hukum yang berlaku;

bahwa untuk mengatasi kerugian yang lebih besar itu, Penggugat asli mohon agar sebelum perkara ini diperiksa, diberikan suatu putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (provisi) yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa ini diberhentikan

dan kepada Tergugat asli diwajibkan untuk menyerahkan ruangan sewa kepada Penggugat asli;

bahwa gugatan Penggugat asli ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, karenanya putusannya dapat dinyatakan/dijalankan lebih dahulu meski ada banding, kasasi atau verzet;

bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri berkenan untuk :

### Dalam Provisi

- **Memberikan izin kepada Penggugat untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan ruangan sewa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;**

- **Memberi izin kepada Penggugat untuk menjual secara di bawah tangan barang-barang dagangan yang berada di dalam ruangan sewa yang asalnya milik Tergugat; dan telah dimohonkan Sita Jaminan atasnya, hasil penjualannya akan diperhitungkan dengan hutang/kewajiban Tergugat pada Penggugat;**

- **berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat asli mohon Pengadilan Negeri Surabaya memberi putusan sebagai berikut :**

- Menyatakan sah dan dapat diterima gugatan Penggugat ini seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan atas barang-barang milik Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa, service charge dan lain-lain kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana tersebut dalam akta Notaris STEFANUS SINDHUNATHA SH. No. 40 tanggal 8 Agustus 1988;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai, kewajibannya ditambah denda yang sampai saat diajukkannya perkara ini berjumlah :

hutang pokok	=	US. \$.	311.048,50 +
		Rp.	12.406.279,44
denda kelambatan	=	US\$	268.521,95
jumlah seluruhnya	=	US.\$.	579.570,45
		Rp.	12.406.279,44

jumlah mana akan dikurangi dengan hasil, penjualan barang-barang milik Tergugat yang atas dasar ijin Pengadilan nantinya akan dijual Penggugat secara di bawah tangan;

- Menghukum Tergugat untuk membayar denda kelambatan sebesar 2% setiap harinya, terhitung sejak tanggal gugatan ini diajukan, sampai dengan adanya pelaksanaan dari putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan tetap;

## PUTUSAN BADAN PERADILAN

- f. Menghukum Tergugat untuk membayar sewa, service charge dan lain-lain kewajiban yang harus dibayarnya sejak tanggal gugatan ini sampai dengan adanya ketentuan penghentian, sewa menyewa yang akan diputuskan dalam perkara ini;
  - g. Menyatakan batal perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA, SH. tanggal 8 Agustus 1988, Nomor : 40;
  - h. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun adanya banding, kasasi ataupun verzet;
  - i. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;
- Setidak-tidaknya : memberikan putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini; bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, **Tergugat asli telah mengajukan eksepsi dan rekompensi yang pada pokoknya sebagai berikut :**

### Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana gugatan Penggugat tersebut adalah kabur/obscur libel serta diajukan tanpa memenuhi persyaratan-persyaratan hukum yang berlaku.
2. Bahwa terbukti, dalam posita gugatan Penggugat diajukan atas dasar perjanjian sewa menyewa dengan akte No. 40 tertanggal 8 Agustus 1988 sedang dalam petitem gugatan Penggugat menyatakan batal;

### Dalam Rekompensi :

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam eksepsi dan kompensi tersebut di atas, mohon dianggap/tercatat ulang dalam rekompensi ini.
2. Bahwa gugatan yang tidak benar/ngawur, kabur dan adanya cacat juridis serta tidak beralasan hukum **merugikan nama baik Penggugat rekompensi;**
3. Bahwa selain hal tersebut akhir bulan Desember 1990 dengan melawan hukum Tergugat rekompensi telah **menutup dan mengunci secara paksa atas ruangan yang disewa oleh Penggugat rekompensi;**
4. Bahwa akibat perbuatan Tergugat rekompensi, maka Penggugat rekompensi mengalami kerugian baik secara moril maupun materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- hal mana mengingat kedudukan Penggugat rekompensi yang sangat dicemarkan dan dirugikan oleh Tergugat rekompensi;
5. Bahwa dengan hal tersebut di atas, Penggugat rekompensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memerintahkan/menghukum Tergugat rekompensi menyatakan maafnya melalui Mass Media dengan isi permintaan maaf tersebut ditentukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
6. Bahwa untuk menjamin gugatan rekompensi ini, maka Penggugat rekompensi mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Tergugat rekompensi baik bergerak maupun tidak bergerak berdasarkan hal-hal tersebut, maka Penggugat rekompensi mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat dalam perkara ini;
2. Menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

### DALAM KOMPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan batal demi hukum dan atau setidak-tidaknya dinyatakan sebagai perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Stefanus Sindhunatha SH. tertanggal 8 Agustus 1991 dengan akte No. 40 beserta segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

### DALAM REKOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekompensi/Tergugat kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi melakukakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
4. Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekompensi/Tergugat kompensi sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi untuk menyatakan permintaan maafnya kepada Penggugat rekompensi/Tergugat kompensi yang dimuat di media massa Surabaya Post, Jawa Post dan Harian Surya, dengan ini permintaan maaf tersebut ditentukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
6. Menghukum Tergugat kompensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap kali keterlambatan bilamana Tergugat rekompensi lalai memenuhi putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar voorraad) meskipun timbul verzet atau banding;
8. Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

### A T A U :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) bahwa terhadap gugatan tersebut **Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan**, yaitu putusannya tanggal 31 Oktober 1991 No. 136/Pdt.G/1991/PN.Sby. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## PUTUSAN BADAN PERADILAN

### DALAM KONPENSI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini besarnya ditaksir Rp. 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah);

### DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonspsi;
- Membebaskan Penggugat Rekonspsi membayar biaya perkara yang sampai saat ini besarnya ditaksir Nihil;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 20 Agustus 1993 No. 502/Pdt/1993/PT.SBY;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat-Terbanding juga Pembanding pada tanggal 13 Nopember 1993 kemudian terhadapnya oleh Penggugat-Terbanding juga Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Nopember 1993 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Nopember 1993 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 136/Pdt.G/1991/PN.Sby dan No. 502/Pdt/1993/PT.Sby yang dibuat oleh wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Desember 1993;

bahwa setelah itu oleh Tergugat-Pembanding juga Terbanding yang pada tanggal 17 Desember 1993 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat-Terbanding juga Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Desember 1993;

**Menimbang**, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Keberatan mengenai obyek sengketa.  
Bahwa apa yang tersebut dalam Berita Acara Serah Terima bukti T.1 adalah serah terima SHOP HOUSE (No. 11 lantai 1 s/d 4);  
Bahwa adalah tidak sama dan berbeda antara Stand/Ruangan yang disewa berdasarkan Akte Notaris St. Sindhunatha, SH. No. 40 tanggal 8 Agustus 1988 dengan SHOP HOUSE yang tersebut dalam Berita Acara (bukti T.1) karena :  
- Yang berdasarkan Akte No. 40 tanggal 8 Agustus 1988 jelas adalah ruang di dalam Kompleks Pertokoan "Surabaya Delta Plaza lantai II yang dipergunakan oleh termohon kasasi untuk toko dengan memakai nama Combi Furniture", sedangkan,

- Yang disebut dalam Berita Acara Serah Terima (T.1) adalah SHOP HOUSE di No. 11 Lantai 1 s/d 4, yang letaknya tidak di dalam Kompleks Pertokoan.

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Pemohon kasasi tidak dapat menagih Termohon kasasi karena obyek sengketa berada di tangan orang lain adalah tidak benar dan bertentangan dengan fakta;

Bahwa dengan demikian jelas Pengadilan Tinggi telah salah di dalam menentukan obyek sengketa dan mencampur baurkan dua obyek yang berbeda satu dengan yang lainnya yaitu ruangan/stand dengan Shop House;

Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi tersebut tidak benar dan harus dibatalkan;

2. Keberatan mengenai pertimbangan atas bukti-bukti Pemohon kasasi.  
Bahwa Pengadilan Tinggi di dalam pertimbangan menyatakan bahwa Akte No. 40 tanggal 8 Agustus 1988 tidak mempunyai kekuatan mengikat dan bukti P.1 harus dikesampingkan, pertimbangan itu adalah sama sekali tidak benar, karena obyek yang tersebut dalam perjanjian sudah jelas yaitu ruangan/stand terletak di Lantai II Kompleks pertokoan "Surabaya Delta Plaza" yang dipergunakan oleh Termohon kasasi sebagai tempat usahanya dengan memakai nama "Combi " Furniture".  
Bahwa obyek sebagaimana tersebut dalam Akte No. 40 tidak pernah disewakan diserahkan kepada pihak lain selain Termohon kasasi dan obyek sebagaimana tersebut dalam Akte No. 40 itu tidak sama dengan apa yang tersebut dalam Berita Acara Serah Terima (bukti T.1)  
sebab yang dimaksud dengan bukti T.1 itu jelas-jelas adalah SHOP HOUSE dan bukan stand/ruangan;

Bahwa dengan uraian tersebut di atas jelas bahwa pertimbangan yang menyatakan bahwa Akte No. 40 tidak mempunyai kekuatan mengikat adalah bertentangan yang salah dan harus dibatalkan;

3. Keberatan mengenai bukti P.2 s/d 16.  
Bahwa Pengadilan Tinggi di dalam pertimbangannya menyatakan bahwa bukti P.2 s/d P.16 tidak dapat menjadi bukti yang sempurna karena surat tersebut dibuat oleh Pemohon kasasi sendiri.

Bahwa surat tersebut merupakan bukti bahwa Pemohon kasasi pernah menagih dan menagih Termohon kasasi dan lebih dari itu, Termohon kasasi tidak pernah membantah kebenaran surat tersebut, yang berarti bahwa Termohon kasasi sudah menerima surat tersebut dari Pemohon kasasi;

4. Keberatan terhadap pertimbangan hukum atas bukti P.17 dan P.18  
Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya di dalam pertimbangannya mengenai bukti P.17 dan P.18 menyatakan bahwa bukti P.17 dan P.18 harus dikesampingkan. karena bukti P.17 adalah surat P.T. Combindo Indah Megah sedangkan bukti P.18 adalah surat kepada orang-orang yang bukan pihak dalam perkara ini.

Bahwa di dalam bukti P.17 disebutkan mengenai persoalannya yaitu hubungan sewa-menyewa antar penulis surat yaitu Jimmy Kusna dengan Pemohon kasasi dan dari kertas surat yang dipergunakan jelas terlihat bahwa PT. Combindo Indah Megah itu berusaha di dalam bidang Furniture dengan memakai nama "Combi"

## PUTUSAN BADAN PERADILAN

- sedangkan "Combi" merupakan usaha dari Termohon kasasi; Bahwa Jimmy Kusno adalah nama lain dari Tarmin Kusno, yang adalah Termohon kasasi;
- Bahwa mengenai bukti P.18 bukti ini bukannya tidak ada hubungannya dengan perkara ini, sebab apa yang dibicarakan dalam surat/fax tersebut adalah persoalan yang berhubungan dengan sewa menyewa yang diatur dalam Akte No. 40; Bahwa fax itu dikirimkan oleh Termohon kasasi dan ditujukan kepada dua orang (Leo adalah Pimpinan Combi di Jakarta dan Gideon salah seorang Direktur Pemohon kasasi) hal mana ternyata dari bukti P.2 s/d P.16 dimana penanda tangan surat tersebut adalah Gideon Tanihaha, selaku Direktur;
- Bahwa dari uraian tersebut di atas, jelas di dalam memeriksa serta mengadili perkara ini, Pengadilan Tinggi telah :
- Salah di dalam menerapkan hukum yang harus diperlakukan.
  - Tidak melaksanakan tata cara Peradilan yang harus diturut.
- Memimbang :
- mengenal keberatan-keberatan ad. 1 s/d 4**
- bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena putusan Pengadilan Tinggi/Judex Factie sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
- Memimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi Surabaya/judex factie salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :
- bahwa berdasarkan Akta Notaris No. 40 tanggal 8 Agustus 1988 Penggugat dan Tergugat mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan di lantai II Kompleks Pertokoan Surabaya Delta Plaza seluas 888,71 m<sup>2</sup> yaitu ruang No. 13-19, 61-48, 96-100 (bukti P.1). Dari bukti-bukti P:1 sampai P:18, dalil-dalil Penggugat dapat dibuktikan;
- bahwa Tergugat mengajukan bukti T.1 tentang Berita Acara Serah Terima Shop House, dimana ternyata letaknya di luar ruang yang disewa oleh Penggugat tersebut;
- bahwa sangkalan Tergugat terhadap Akta No. 40 tanggal 8 Agustus 1988 tersebut dengan alasan telah ada **gentlemen agreement** secara lisan, tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat;
- bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat telah terbukti yaitu : Tergugat telah ingkar janji terhadap perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam Akta Notaris No. 40 tanggal 8 Agustus 1988. Sehingga Tergugat harus membayar hutangnya dengan perincian sebagai berikut :
- hutang seluruhnya berjumlah
- US \$ 311.048,50 +  
Rp. 12.406.279,44
- dan ditambah denda yang banyaknya dianggap sesuai rasa keadilan yaitu 18% setahun dari \$ 311.048,50 dan Rp. 12.406.279,44 dihitung sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sampai hutang dibayar lunas;

Memimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi PT. Surabaya Delta Plaza tersebut dan **membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya** tanggal 20 Agustus 1993 No. 502/PDT/1993/PT.Sby yang **menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya** tanggal 31 Oktober 1991 No. 136 Pdt.G/1991/PN.Sby serta **Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara** ini dengan amar-seperti yang disebutkan di bawah ini;

Memimbang, bahwa Termohon kasasi/Tergugat asal adalah pihak yang dikalahkan; maka harus membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

### MENGADILI

--- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : **PT SURABAYA DELTA PLAZA** tersebut;

**Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya** tanggal 20 Agustus 1993 No. 502/PDT/1993/PT.SBY, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1991 No. 136/Pdt.G/1991/PN.Sby.;

### DAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Kompensi :

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- **Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;**

- **Menyatakan Tergugat telah ingkar janji** (Wanprestasi) karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa, service charge dan lain kewajiban sebagaimana tersebut dalam perjanjian Akte Notaris Stefanus Sindhunatha, S.No. 40 tanggal 8 Agustus 1988;

- **Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus hutang sebesar \$ 311.048,50 dan Rp. 12.406.279,44;**

- **Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat denda sebesar 18% setahun dari US \$ 311.048,50 dan Rp. 12.406.279,44** dihitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya sampai hutang dibayar lunas;

- **Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;**

Dalam Rekompensi :

- **Menolak gugat Rekompensi dari Penggugat rekompensi untuk seluruhnya;**

Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- **Menghukum Termohon kasasi/Tergugat asal/Penggugat dalam rekompensi mem-**

bayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan dan dalam tingkat kasasi ini saja ditetapkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 13 Juli 1996 dengan R. Mochamad Iman, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Abdul Samad, SH. dan H. Iman Anis, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: SELASA, TANGGAL 23 JULI 1996 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H. Abdul Samad, SH. dan H. Iman Anis, SH. Hakim-Hakim Anggota dan Ny. Sri Andini, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Salinan Resmi putusan ini  
diberikan kepada VARIA PERADILAN,  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Direktur Perdata

(ROBERT S. SITINDJAK, SH)