



**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI RUMAH TOKO
DI SURABAYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY)**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

Adhisty Sitaresmi

B4B 007 002

PEMBIMBING:

H. Mulyadi, S.H., M.S

Yunanto, S.H., M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI RUMAH TOKO
DI SURABAYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY)**

**Disusun oleh:
Adhistry Sitaresmi
B4B 007 002**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 12 Maret 2009**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing Utama

H. Mulyadi, S.H., M.S
NIP:130529419

Pembimbing Pendamping

Yunanto, S. H., M.Hum
NIP:131689627

Mengetahui,
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP

H. Kashadi, S.H., M.H
NIP:131124438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan nama Adhistry Sitaresmi, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi / Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Februari 2009

Penulis

ADHISTRY SITARESMI

MOTTO

“The wise teacher does not ask you to enter the house of his wisdom..
He leads you to the threshold of your own mind”

Kahlil Gibran

“Emblazon those words on your mind..
Learning is more effective when it’s fun”

Peter Kline

To learn anything fast & effectively you have
To see it, hear it, and feel it”

Tony Stockwell

“The only kinds of learning which significantly influences
Behaviour is self -discovered learning- truth that has been
Assimilated in experience”

Carl P. Rogers

“New knowledge is of little value if its does not change us,
Make us better individuals
and help us to be more productive, happy, and useful”

Hyrun Smith

“Formal education will make you a living,
Self education will make you a fortune”

Jim Rohn

So...

“Whether you think you can, or whether you think you can’t
You’re probably right”

Henry Ford

And remember...

“The teacher affect eternity, no-one knows where their stop influence”

Richard Anonn

“Education is the greatest miracle”

Michael P. Scharf

Tesis ini Penulis Persembahkan Bagi...

♥ Ayah dan Bunda tercinta,

(Kombes Pol. H.M. Eko Siswanto, S.H & Yunizar)

Yang telah dengan penuh kesabaran mendoakan tiada henti

Yang menjadi teladan dalam menuntut ilmu lebih tinggi

Yang selalu mendukung baik secara moril maupun materiil

Yang memberikan kepercayaan untuk menentukan pilihan hidup

Terimalah sembah sujud ananda ini..

Berkat kasih sayang tiada henti Ayah dan Bunda, akhirnya

penulis mampu meraih derajat Sarjana S-2

Yang menjadi cita-cita sejak dahulu

Tiada seuntai katapun yang mampu penulis ungkapkan

selain rasa haru dan terima kasih atas semua pengorbanan,

ketabahan, kerelaan, kesabaran, dan doa yang telah diberikan..

sehingga akhirnya penulis mampu mempersembahkan karya bakti ini

Maafkan atas segala kekurangan ananda..

♥Kakak tersayang,

(AKP Adhitya Panji Anom, SIK & drg. Rr Myrna Ardiarini, Sp. KG)

Yang menjadi kakak terbaik dalam hidup penulis

Yang selalu berbagi suka dan duka

Yang selalu memberikan semangat serta dorongan,

untuk segera menyelesaikan tesis ini..

♥Keponakan Kecil terkasih,

(Airinia Adhitya Puteri)

Yang hadir memberi kebahagiaan di setiap langkah penulis..

KATA PENGANTAR

Pada saat bahagia ini penulis memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas karunia dan petunjuk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI RUMAH TOKO DI SURABAYA (Studi Kasus Putusan Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY)” sebagai salah satu syarat dalam mencapai derajat Sarjana S2 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak dapat selesai dengan baik tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, Ms. Med. SP, And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk menjadi bagian civitas akademika Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi kesempatan dalam menyelesaikan program studi dan penyusunan tesis di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., yang telah memberikan pengarahan sewaktu mengajukan proposal tesis dan menerima kasus yang saya ajukan, serta selaku dosen pembimbing satu yang dengan penuh kesabaran telah

- meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan saran maupun petunjuk, dan pengetahuan, serta dukungan moril dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan, nasehat, semangat, dan telah menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran untuk membimbing sampai selesai tesis ini.
 6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah banyak membantu dan memberikan bekal ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Penulis sangat bangga memiliki dosen-dosen yang penuh dedikasi dan pengorbanan itu. Mudah-mudahan penulis mampu mengikuti jejaknya dan melanjutkan pengabdian daripada dosen-dosen tersebut.
 7. Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan yang telah turut serta membantu atas pelayanan yang baik selama penulis mengikuti perkuliahan.
 8. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, PT Binatel Prima, dan Kantor Hukum Guntual atas kesediaannya memberikan data penunjang tesis ini.
 9. Sahabat terbaik dalam hidupku, Ryan Bayu Candra, S.H., M.Kn yang telah memberikan kasih sayang dan memberikan semangat ketika penulis merasa lemah.
 10. Teman-teman diskusi: Ardi, Ansi, Rita yang telah banyak membantu dalam penulisan tesis ini. Semoga memperoleh balasan dari Tuhan YME.

11. Teman-teman aktivis IMMKn adalah suatu kebanggaan bagi penulis untuk turut bergabung bersama dalam proses pembelajaran organisasi, serta pendewasaan diri dalam bersikap dan berfikir bersama.

12. Teman-teman Magister Kenotariatan: Rani, Nico, Yuli, Ilda, Petrus, Wiwid, Dewa, Husein, Qori, Ambar, Yaya, Sony, Ery, Dyah, Tigor, Fitri, Kiki, Boy, Ratih, Tiwi. serta teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, tanpa kalian perkuliahan ini akan terasa berat untuk dijalani. Air mata dan canda tawa akan penulis rindukan selamanya.

13. Teman-teman special: M. Fauzy Abdullah, Reza Aditya Wardhana, JLNKRZ qmmunity “Anna, Astrid, Senny, Regina, Vita”, dan semua anak Rally YR2 yang pernah menjadi bagian dalam hidupku. Terimakasih atas ketulusan yang diberikan, kalian sangat berarti.

Demikian pula kepada semua pihak yang telah membantu, yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu, semoga amal dan kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT.

Penulis juga sadar bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik yang bersifat membangun. Semoga tesis ini berguna dan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan pihak lain yang membutuhkan.

Semarang, Februari 2009

Penulis

ADHISTY SITARESMI

ABSTRAK (DALAM BAHASA INDONESIA)

Kasus jual beli ruko dengan tiga kali angsuran seharga Rp.600.000.000,00 diatas Tanah Negara sebagai perjanjian innominaat yang apabila pembayaran tidak terlunaskan sampai batas waktu tertentu maka menjadi berlaku sewa-menyewa telah dituangkan dalam akta otentik nomor 1 tanggal 14 Agustus 2004 dihadapan notaris Djirim Abdullah, S.H. Akan tetapi ketika pembeli tidak dapat melunasi pembayaran dan sifatnya hanya sebagai penyewa, ternyata menyewakan obyek jual beli tersebut kepada pihak lainnya yaitu PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama di hadapan notaris Budi Rahardjo, S.H. dalam akta perjanjian sewa-menyewa nomor 2 tanggal 30 September 2005. Dari hasil Putusan nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan sah secara hukum bahwa ruko sudah menjadi milik H.M. Anwar Rachman hanya berdasarkan terpenuhinya Pasal 1458 KUH Perdata, sehingga Penggugat berhak menyewakan kepada PT. Binatel Prima selaku pihak ketiga. Namun perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian innominaat sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki asalkan tidak dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan akan mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya tersebut sehingga perjanjian tersebut yang seharusnya menjadi dasar penyelesaian sengketa sebab perjanjian innominaat dalam akta otentik nomor 1 tanggal 14 Agustus 2004 sebagai ketentuan hukum yang bersifat khusus dan hukum Perikatan yang diatur dalam buku III KUH Perdata adalah hukum pelengkap yang merupakan peraturan umum.

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang menyatakan bahwa jual beli ruko adalah sah menjadi hak pembeli walaupun belum lunas pembayarannya sampai tanggal jatuh tempo telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan untuk mendapatkan gambaran mengenai bagaimanakah perlindungan hak penyewa sebagai pihak ketiga atas objek sewa ruko yang disengketakan dalam perkara tersebut, akibat belum dilunasi pembayarannya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Putusan nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY hanya berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata, sehingga Penggugat berhak menyewakan kepada PT. Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama selaku pihak ketiga. Hakim dalam memutus perkara hanya menggunakan unsur yang paling dominan saja berupa perjanjian jual beli padahal seharusnya unsur jual beli dan sewa-menyewa tidak dapat dipisahkan sebab menjadi satu-kesatuan dalam perjanjian innominaat. Dengan demikian tindakan H. Miftachul Anwar Rachman hanya sebagai penyewa tidak sesuai dengan Pasal 1559 KUH Perdata dan ia tidak dapat memenuhi salah satu kewajiban untuk menjamin sepenuhnya bahwa berhak atas objek sewa sesuai yang telah ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian sewa-menyewa nomor 2 tanggal 30 September 2005 sehingga PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati dalam sewa-menyewa nomor 2 tanggal 30 September 2005 tersebut.

Kata Kunci: Sengketa, Jual Beli Rumah Toko

ABSTRACT (DALAM BAHASA INGGRIS)

The case of sales and purchase of “**Ruko**” (Integrated Shop & Resident) in three times installment at the price of Rp 600,000,000.00 (six hundred million Rupiahs) on a plot of State Land based on a **Unname General Agreement** under the terms that if the payment is not paid in full in a certain period of time, it will automatically turn to be a **Tenancy Agreement** as put into an **Authentic Deed**, Number 1, dated August 14, 2004 before **Notary Djirim Abdullah SH**. However, when a buyer fails to give a full payment and its nature turns to be a tenant only, it is found out that the buyer leases the aforesaid sales and purchase object to other party, namely *PT Binatel Prima cq PT. Exelcomindo Pratama* before **Notary Budi Rahardjo, SH** under a “**Tenancy Agreement**”, Number 2, dated September 30, 2005. The **Verdict** registered under Number 281/Pdt.G/2007/PN.Sby issued by the **Surabaya District Court** stated that the aforesaid ‘Ruko’ has legitimately become the legal possession of **H.M. Anwar Rachman** based only on fulfillment of Article-1458 of Civil Law Codes, therefor the applicant entitled aforesaid the object to *PT Binatel Prima cq PT. Exelcomindo Pratama*. However the agreement that already made between the parties can be classified as an unname general agreement pursuant to article 1338 paragraph (1) that provides freedom to the parties to made anykind agreement with anykind of contents depend on the neccesity of the parties. This agreement is permitted as long as does not contrary with legal provisions, general orders, and decent behavioral. Therefore this agreement is legally bind to whom that may consent to be bound. To settling the disputes between the parties that based on special agreement, we have to look forward to the special agreement which became the nature of the disputes. To do so the Special Agreement under an Authentic Deed, Number 1, dated August 14, 2004 as a special legal provision and the provisions stated on third book of Civil Law Codes asa a general complementary law.

The aim to achieve in this research is know whether such verdict of the Surabaya District Court, Number 281/Pdt.G/2007/PN. Sby declaring that the sales and purchase of ‘Ruko’ legitimately becoming the right of the buyer although it has not yet been fully paid until the due date has met the applicable legal provision and to obtain the illustration on how is the protection against the right of the tenant as the third party on the object of the ‘Ruko’ rent under the dispute in the aforesaid case, as the effect of the payment that has not yet been fully made.

This research applies the normative juridical approach, by reviewing and studying the applicable and competent rules of law in order to be used as the ground to carry out the problem solving.

From outputs of the research, it is found out that the Verdict No. 281/Pdt.G/ 2007/ PN.Sby is only based on Article-1458 of Civil Law Codes, so that the **Claimant (Plaintiff)** is entitled to lease it to **PT. Binatel Prima cq PT Exelcomindo Pratama** as the third party. The Judge in adjudicating the case applies *the most dominant element only* in the form of “**Sales Purchase Agreement**”, but as a matter of fact such elements of sales purchase and tenancy should not be separated, since they become the integral part in that Special Agreement. Thus, the action of H. Miftachul Anwar Rachman only as a tenant is not in conformity with the provision of Article-1559 of Civil Law Codes and he fails to meet an obligation to give a full guarantee of having the rights upon the rental objects pursuant to the provision as specified on Paragraph (1) of Article-5 of the Tenancy Agreement, Number 2, dated September 30, 2005, so that *PT. Binatel Prima cq PT. Exelcomendo Pratama* gets a legal protection in conformity with the subjects they have mutually agreed on the Tenancy Agreement, Number 2, dated September 30, 2005.

Keywords: Disputes, Sales and Purchase of Integrated Shop and Resident.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK (DALAM BAHASA INDONESIA)	iv
ABSTRACT (DALAM BAHASA INGGRIS)	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Kerangka Pemikiran	9
1.6 Metode Penelitian	12
1.7 Sistematika Penulisan.....	17
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	19
1. Perjanjian	20
1.1. Pengertian Perjanjian	20

1.2. Asas-asas Perjanjian	23
1.3. Unsur-unsur Perjanjian	28
1.4. Jenis-jenis Perjanjian	30
1.5. Hapusnya Perjanjian	33
2. Perjanjian Jual Beli Secara Umum.....	34
2.1. Definisi Perjanjian Jual Beli	34
2.2. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli	35
2.3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Jual Beli	40
2.4. Hak dan Kewajiban Pembeli	41
2.5. Hak dan Kewajiban Penjual	42
3. Perjanjian Sewa-menyewa	42
3.1. Arti Perjanjian Sewa-menyewa	42
3.2. Saat Terjadinya Perjanjian Sewa-menyewa	42
3.3. Hak dan Kewajiban Penyewa	43
3.4. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan	43
4. Perjanjian Innominaat	44
4.1 Pengertian Hukum Perjanjian Innominaat	44
4.2 Unsur-unsur Hukum Perjanjian Innominaat	45
4.3 Hubungan Hukum Perjanjian Innominaat dengan Hukum Perdata	46
5. Wanprestasi	46
5.1 Definisi dan Bentuk Wanprestasi	46
5.2 Wanprestasi Tanpa Somasi	48

5.3 Akibat Wanprestasi	49
BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
1. Penyimpangan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY terhadap Ketentuan Hukum yang Berlaku	51
2. Perlindungan Hak Penyewa sebagai Pihak Ketiga atas Obyek sewa Ruko Yang Disengketakan	76
BAB IV :PENUTUP.....	89
A. Simpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA.....	xv
LAMPIRAN.....	xix

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Gambar obyek sengketa berupa rumah toko di Komplek Permata Bintoro, Surabaya.
- Lampiran 2: Putusan Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY.
- Lampiran 3: Akta Perjanjian Innominaat Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Notaris DJIRIM ABDULLAH, SH.
- Lampiran 4: Akta Perjanjian Sewa - menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 yang dibuat dihadapan Notaris BUDI RAHARJO, SH.
- Lampiran 5: Surat telah melakukan riset di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor W.14.UJ./4622/HT/XI/2008.
- Lampiran 6: Surat telah melakukan riset di PT Binatel Prima Surabaya Nomor 196/BP-Office/Sitac/X/08.
- Lampiran 7: Lembaran penetapan dosen pembimbing tesis.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk Tuhan yang paling sempurna karena memiliki naluri, kemampuan berpikir, akal dan berbagai keterampilan. Manusia senantiasa berjuang mempertahankan eksistensi, pertumbuhan, dan kelangsungan hidupnya serta berupaya memenuhi kebutuhan materiil maupun spiritualnya. Oleh karena itu manusia akan selalu mengadakan hubungan:

- a. dengan Tuhan, disebut Agama;
- b. dengan manusia, disebut Sosial;
- c. dengan cita-cita, disebut Ideologi;
- d. dengan kekuatan atau kekuasaan, disebut Politik;
- e. dengan pemenuhan kebutuhan, disebut Ekonomi;
- f. dengan rasa keindahan, disebut Seni atau Budaya;
- g. dengan pemanfaatan alam, disebut Ilmu Pengetahuan dan Teknologi;
- h. dengan rasa aman, disebut Pertahanan dan Keamanan.¹

Sebagai salah satu hubungan yang telah disebutkan diatas, manusia dalam hubungan sosialnya selalu hidup bersama, tidak dapat hidup tanpa bantuan orang lain sehingga selalu hidup dalam kelompok-kelompok maka sebagai konsekuensinya manusia harus berinteraksi dan membina interaksi antara satu dengan yang lain untuk memenuhi tuntutan kebutuhan hidupnya. Dalam sejarah perkembangan manusia tak terdapat seorangpun yang hidup menyendiri, terpisah dari kelompok manusia lainnya, kecuali dalam keadaan terpaksa dan itu pun hanyalah untuk sementara waktu. Sejak dahulu kala pada

¹ Bima Raditya, **Interaksi hubungan manusia sebagai makhluk sosial**, www.google.co.id, 2000.

diri manusia terdapat hasrat untuk berkumpul dengan sesamanya dalam satu kelompok yang dikenal dengan hasrat bermasyarakat. Manusia sebagai individu (perseorangan) mempunyai kehidupan jiwa yang menyendiri, namun manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Manusia lahir, hidup, berkembang, dan meninggal dunia dalam masyarakat. Sebagai individu, manusia tidak dapat mencapai segala sesuatu yang diinginkannya dengan mudah, lebih-lebih pada zaman modern ini tidaklah mungkin bagi seseorang untuk hidup secara layak dan sempurna tanpa bantuan dari atau kerja sama dengan orang lain. Dari interaksi tersebut banyak hal yang dapat dilakukan untuk mencapai tujuan dari segenap anggota masyarakat. Individu selalu ingin mencapai tujuannya dengan cara berusaha dan berupaya sedemikian rupa. Adanya interaksi yang timbul dari kodrat manusia yang sama tersebut lazim disebut masyarakat. Jadi masyarakat itu terbentuk apabila dua orang atau lebih hidup bersama, sehingga dalam pergaulan hidup itu timbul berbagai hubungan atau pertalian yang mengakibatkan bahwa yang seorang dan yang lain saling kenal mengenal dan pengaruh-mempengaruhi.

Guna menunjang usaha yang dilakukan oleh individu-individu dalam mencapai tujuan hidup tersebut, salah satunya adalah dengan cara mengadakan perjanjian baik antar individu maupun kolektif. Dalam arti perjanjian itu bermakna suatu individu dengan individu lain saling mengikatkan diri sehingga terjadi hubungan timbal balik yang saling membutuhkan antara kedua belah pihak.

Suatu perjanjian sebenarnya lahir atas dasar kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan, sepakat maksudnya ialah suatu persesuaian faham dan kehendak antara kedua belah pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik sehingga kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.² Para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tadi menimbulkan hubungan hukum yang disebut “perikatan”. Hubungan hukum yang dimaksud ialah “hubungan antara subyek hukum yang diatur oleh hukum”³ Yang menjadi subyek yaitu para pihak yang terikat perjanjian, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tadi. Hak adalah “kewenangan yang diberikan kepada para pihaknya, sedangkan Kewajiban sebagai beban yang diberikan kepada para pihaknya”.⁴ Oleh karena itu perjanjian sah yang mereka buat adalah sumber hukum formal.

Perjanjian juga selalu merupakan perbuatan hukum bersegi dua paling sedikit, bahkan para pihak bisa lebih dari dua ataupun bersifat jamak. Perbuatan hukum merupakan suatu tindakan subyek hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendakinya. Masing-masing pihak tentunya memiliki

² Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 2001, h. 26

³ Nophian Andi Maulana Anggara, **Definisi hubungan hukum**, www.hukum_online.com, 2001.

⁴ Muhammad Rizal, **Pengertian hak dan kewajiban dalam lingkup hukum**, www.google.co.id, 2002.

fungsi dan tujuan masing-masing dalam perjanjian tersebut, pada intinya para pihak ingin mendapatkan keuntungan atas apa yang mereka perjanjikan itu.

Dalam membuat suatu perjanjian ada beberapa hal yang wajib diperhatikan oleh para pihak, hal tersebut ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUH Perdata yang menyatakan, bahwa untuk sahnya suatu 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.

Dengan terpenuhinya keempat syarat tadi, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Selain empat hal yang diperlukan diatas para pihak juga boleh melakukan perjanjian-perjanjian lain yang dianggap perlu dan menguntungkan semua pihak, sebagaimana diketahui bahwa dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka yaitu memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak yang bersangkutan, untuk mengadakan hubungan hukum atau perjanjian yang selama para pihak buat tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini dikenal dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.⁵

⁵ Djaja S. Meliala, **Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan**, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007, h. 80

Dalam Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian nominaat (bernama) dan perjanjian innominaat (tidak bernama).⁶ Perjanjian nominaat maupun perjanjian innominaat keduanya tunduk pada buku III KUH Perdata.

Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata sedangkan perjanjian innominaat merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.⁷

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essentialia*), yaitu mengenai barang dan harga.⁸

Jual beli yang dimaksud adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum apabila sebuah rumah toko selanjutnya disebut ruko menjadi obyek perjanjian jual beli.

⁶ Salim, H.S, **Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 28

⁷ *Ibid.*

⁸ Subekti, **Op.Cit.**, h. 79

⁹ *Ibid.*

Dalam suatu perjanjian jual beli dimungkinkan timbul suatu masalah. Sebagai contohnya pada kasus yang terjadi di Surabaya mengenai jual beli ruko diatas Tanah Negara dengan Bukti Izin Pemanfaatan Negara (BIPT) pecahan izin nomor 3-30 yang dikeluarkan oleh Induk Koperasi Nasional Angkatan Udara Pukadara (INKOPAU), melalui perjanjian innominaat yang dituangkan dalam akta otentik nomor 1 tanggal 14 Agustus 2004 dihadapan notaris Djirim Abdullah, S.H. yaitu disepakati antara H. Guntual selaku penjual dan H. Miftachul Anwar Rachman selaku pembeli yang apabila pembayaran harga penjualan ruko tiga lantai seharga Rp.600.000.000,00 (diangsur sebanyak tiga kali) dengan luas tanah 74 M² dan luas bangunan 66 M² yang terletak di Komplek Permata Darmo Bintoro Kelurahan Dr. Sutomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur belum terlunaskan sampai batas tempo yang ditetapkan maka atas kesepakatan para pihaknya berlakulah sewa-menyewa.

H. Miftachul Anwar Rachman sebagai pihak pembeli yang seharusnya menjadi pemilik ruko, karena belum melunasi pembayaran atas pembelian ruko tersebut maka sifatnya hanya sebagai penyewa tetapi ia ternyata menyewakan obyek jual beli tersebut kepada suatu badan usaha lainnya yaitu PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama di hadapan notaris Budi Rahardjo, S.H. dalam akta Perjanjian Sewa-menyewa nomor 2 tanggal 30 September 2005, meskipun dilarang secara hukum sebagaimana dalam Pasal 1559 KUH Perdata yang menyatakan:

“Penyewa, jika tidak diijinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan pergantian biaya, kerugian, dan bunga; sedangkan pihak yang menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu

tidak dilarang dalam perjanjian, jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam perjanjian”

Pada akhirnya H. M. Anwar Rachman menggugat H. Guntual mengingat PT Binatel Prima selaku pihak ketiga yang menyewa ruko miliknya merasa dirugikan akibat pihak penyewa sudah mengeluarkan biaya untuk membayar uang sewa tetapi obyek sewanya ternyata menjadi sengketa dan obyek tersebut tidak dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha ataupun tempat tinggal. Dalam putusannya hakim memenangkan tergugat dengan pertimbangan hukum Pasal 1458 KUH Perdata, yaitu:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Putusan nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan sah secara hukum bahwa ruko sudah menjadi milik penggugat sebagaimana terpenuhinya Pasal 1458 KUH Perdata, sehingga Penggugat berhak menyewakan kepada PT. Binatel Prima selaku pihak ketiga. Namun perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian innominaat sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki asalkan tidak dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan akan mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya tersebut sehingga perjanjian tersebut yang seharusnya menjadi dasar penyelesaian

sengketa sebab hukum Perikatan yang diatur dalam buku III KUH Perdata adalah hukum pelengkap yang merupakan peraturan umum.

Untuk itulah maka penulis tertarik meneliti Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY sebagai bentuk putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap apakah sesuai atau tidak dengan kaidah hukum normatif yang berlaku dan meneliti lebih jauh tentang perlindungan hak penyewa sebagai pihak ketiga terhadap obyek sewa ruko yang terjadi persengketaan diakibatkan perjanjian innominaat berupa jual beli sebelumnya.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian pendahuluan di atas maka timbul beberapa permasalahan, yaitu:

1. Apakah putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang menyatakan bahwa jual beli ruko adalah sah menjadi hak pembeli walaupun belum lunas pembayarannya sampai tanggal jatuh tempo telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hak penyewa sebagai pihak ketiga atas obyek sewa ruko yang disengketakan dalam perkara tersebut, akibat belum dilunasi pembayarannya?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang menyatakan bahwa jual beli ruko adalah

- sah menjadi hak pembeli walaupun belum lunas pembayarannya sampai tanggal jatuh tempo telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.
2. Untuk mendapatkan gambaran mengenai bagaimanakah perlindungan hak penyewa sebagai pihak ketiga atas obyek sewa ruko yang disengketakan dalam perkara tersebut, akibat belum dilunasi pembayarannya.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Dari segi teoritis, dapat memberikan sumbangsih pemikiran baik berupa perbendaharaan konsep, metode proposisi ataupun pengembangan teori-teori dalam khasanah studi hukum perjanjian.
2. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan (input) bagi semua pihak, yaitu masyarakat pada umumnya dan pemerintah pada khususnya, dalam pelaksanaan perjanjian innominaat yang juga diatur buku III KUH Perdata.

1.5. Kerangka Pemikiran

Kasus jual beli ruko dengan luas tanah 74 M² dan luas bangunan 66 M² yang terletak di Komplek Permata Darmo Bintoro Kelurahan Dr. Sutomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur antara H. Guntual selaku penjual dan H. Miftachul Anwar Rachman selaku pembeli adalah merupakan suatu perjanjian yang masih dalam bentuk pengikatan sebab pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran sebanyak tiga tahap yang keseluruhan jumlahnya seharga Rp.600.000.000,00. Pengertian perjanjian

menurut **Subekti** adalah: “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada yang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”¹⁰

Ruko tersebut terletak diatas Tanah Negara dengan Bukti Izin Pemanfaatan Negara (BIPT) pecahan izin nomor 3-30 yang dikeluarkan oleh Induk Koperasi Nasional Angkatan Udara Pukadara (INKOPAU) sehingga peralihan haknya cukup dengan akta kuasa peralihan hak yang dibuat selanjutnya oleh notaris. Perjanjian jual beli yang di sepakati para pihak tersebut berbeda dengan perjanjian pada umumnya sebab merupakan perjanjian innominaat yang apabila pembayaran tidak terlunaskan sampai batas waktu tertentu maka menjadi berlaku sewa-menyewa yang telah dituangkan dalam akta otentik nomor 1 tanggal 14 Agustus 2004 dihadapan notaris Djirim Abdullah, S.H. Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata sedangkan perjanjian innominaat merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.¹¹ Dengan demikian perjanjian tersebut juga tidak bisa terlepas dari perjanjian jual beli dan sewa-menyewa yang unsur-unsurnya telah menjadi satu kesatuan dan tidak dapat terpisahkan satu dengan lainnya. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata Jual Beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, Sedangkan di dalam Pasal 1548 KUH Perdata pengertian Sewa-menyewa adalah “suatu perjanjian yang satu mengikatkan

¹⁰ Subekti, **Hukum Perjanjian**, *Op.Cit.*, h. 1

¹¹ Salim, H.S, **Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)**, *Loc.Cit.*

dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”. Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-meyewa ialah “persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan suatu pembayaran suatu harga tertentu.”

Setelah batas waktu yang ditentukan ternyata pembeli tidak dapat melunasi pembayaran sehingga perlu dikaji terlebih dulu hal-hal yang berkaitan dengan wanprestasi agar dapat ditentukan akibat hukumnya dari subyek yang hanya sebagai penyewa, ternyata menyewakan obyek jual beli tersebut kepada pihak lainnya yaitu PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama di hadapan notaris Budi Rahardjo, S.H. dalam akta perjanjian sewa-menyewa nomor 2 tanggal 30 September 2005. Dari hasil Putusan nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan sah secara hukum bahwa ruko sudah menjadi milik H.M. Anwar Rachman hanya berdasarkan terpenuhinya Pasal 1458 KUH Perdata, sehingga Penggugat berhak menyewakan kepada PT. Binatel Prima selaku pihak ketiga. Namun perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian innominaat sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki asalkan tidak dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan akan mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya tersebut sehingga perjanjian tersebut yang seharusnya menjadi dasar penyelesaian sengketa sebab perjanjian

innominaat dalam akta otentik nomor 1 tanggal 14 Agustus 2004 sebagai ketentuan hukum yang bersifat khusus dan hukum Perikatan yang diatur dalam buku III KUH Perdata adalah hukum pelengkap yang merupakan peraturan umum.

1.6. Metode Penelitian

Istilah “Metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:¹²

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Penelitian menurut Sutrisno Hadi adalah usaha untuk menemukan mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹³

Dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam atau jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan, dan penerapan serta sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis atau macam penelitian itu dipandang penting karena ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian. Hal

¹² Soerjono soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1984, h.5

¹³ Sutrisno Hadi, **Metodologi Research (jilid 1)**, Andi Press, Yogyakarta, 2000, h. 4

demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.¹⁴

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁵

1.6.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode *juridis normatif*, yaitu suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah, sehingga langkah-langkah dalam penelitian ini menggunakan *logika-juridis*.

Pendekatan terhadap hukum yang normatif mengidentifikasikan dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan Negara tertentu yang berdaulat.¹⁶

¹⁴ Waluyo, **Penelitian Hukum dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, h. 7

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, CV Rajawali, Jakarta, 2003, h. 1

¹⁶ Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, **Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif dengan Penelitian Hukum Empiris**, Masalah-masalah Hukum, No. 9, Januari, 1991.

1.6.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.¹⁷

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan berusaha memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan data atau informasi.

1.6.3 Obyek Penelitian

Objek penelitian adalah putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang berkekuatan hukum tetap.

1.6.4 Metode Pengumpulan Data

Karena tujuan ini membahas mengenai putusan pengadilan, maka dalam hal ini data yang dikumpulkan atau dibutuhkan adalah data sekunder. Data sekunder ialah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara berupa menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur atau tulisan, yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.¹⁸

Data sekunder dibedakan dalam:

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, h. 35

¹⁸ Gabriel Amin Silalahi, **Metodologi Penelitian dan Studi Kasus**, CV Citramedia, Sidoarjo, 2003, h. 57

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:
1. Norma atau kaidah dasar, yaitu pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.
 2. Peraturan Dasar, yaitu:
 - Batang tubuh UUD 1945;
 - Ketetapan-ketetapan MPR (S).
 3. Peraturan Perundang-undangan sesuai Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan:
 - Undang-undang atau Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang;
 - Peraturan Pemerintah;
 - Peraturan Presiden;
 - Peraturan Daerah.
 4. Bahan-bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat.
 5. Yurisprudensi.
 6. Traktat.
 7. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, misalnya KUHP (WvS) dan KUH Perdata (BW).
- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, dan sebagainya.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya: kamus-

kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.¹⁹

- d. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan mencari dan mengumpulkan data yang berasal dari sejumlah undang-undang, peraturan-peraturan, literatur-literatur, pendapat para ahli dan tulisan lainnya yang berhubungan dengan penulisan. Dimana dalam penelitian ini data yang digunakan peneliti adalah data yang dikumpulkan oleh orang lain, hal inilah yang dimaksud dengan data sekunder.²⁰

Peneliti mendapatkan data sekunder melalui studi pustaka dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, putusan Pengadilan Negeri, dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan akan dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis dan juga sebagai dasar pembahasan untuk menjawab permasalahan.

1.6.5. Analisis Data

Penelitian mengenai Putusan Pengadilan Negeri nomor: 281/Pdt.G/2007/Pengadilan Negeri Surabaya, yaitu terhadap perkara jual beli sebagai perjanjian innominaat menggunakan analisa kualitatif, yaitu data yang

¹⁹ Bambang Sunggono, **Metodologi Penelitian Hukum (suatu pengantar)**, Raja Grafindo Persada, 1997, h. 116-117

²⁰ Bambang Sunggono, **Metodologi Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 38

diperoleh melalui penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.²¹

Analisis dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi data dan studi kasus yang diteliti, dan analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis.

Penelitian menggunakan analisis kualitatif dalam penelitian hukum cenderung bersifat deskriptif terhadap data sekunder.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam metode analisa kasus pada penelitian ini adalah:

- 1) Pemaparan singkat duduk permasalahannya;
- 2) Bagaimana hubungan kasus dalam konteks hukum;
- 3) Analisis dan interpretasi aturan-aturan hukum;
- 4) Mengkhususkan diri pada penerapan aturan hukum pada kasus tertentu;
- 5) Mengevaluasi dan menimbang argumentasi dan memprediksi penyelesaiannya;
- 6) Membuat formulasi yang sesuai dalam penyelesaian.

1.7. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, diperlukan adanya suatu sistematika penulisan sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi tesis ini.

²¹ Ronny Kountur, **Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis**, Buana Printing, Jakarta, 2007, h. 24

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, dalam bab ini berisi teori-teori sebagai dasar hukum yang melandasi tinjauan perjanjian, perjanjian jual beli secara umum, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian innominaat, dan wanprestasi.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan mengenai penyimpangan putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY terhadap ketentuan hukum yang berlaku dan perlindungan hak penyewa sebagai pihak ketiga atas obyek sewa ruko yang disengketakan.

Bab IV Penutup, dalam bab ini adalah merupakan bab terakhir dalam penulisan tesis yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian

1.1 Pengertian Perjanjian

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.²²

Perikatan yang bersumber dari perjanjian perkembangannya cukup pesat, sehingga banyak perjanjian-perjanjian yang timbul dan berkembang di masyarakat yang belum diatur dalam KUH Perdata, misalnya dalam kasus perjanjian innominaat berupa jual beli ruko.

Pengertian perjanjian menurut Subekti adalah: "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada yang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal."²³ Sedangkan Wiryono Projodikoro mendefinisikan perjanjian sebagai "suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu."²⁴ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang

²² Purwahid Patrik, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan**, Mandar Maju, Bandung, 2000, h. 9

²³ Subekti, **Hukum Perjanjian**, *Loc.Cit.*

²⁴ *Ibid.*

dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁵

Meskipun para sarjana memberikan pengertian perjanjian yang tidak sama akan tetapi pengertian itu mempunyai unsur-unsur yang sama, yaitu adanya para pihak (subyek), adanya tujuan tertentu, dan adanya kata sepakat (konsensus).

Pengertian perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata ialah: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya."

Ketentuan Pasal tersebut menurut para ahli hukum sebenarnya kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahannya adalah sebagai berikut :

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini dapat diketahui dari perumusan "satu orang atau 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*

²⁵ *Ibid.*

daad) yang tidak mengandung suatu konsensus, seharusnya dipakai kata “persetujuan”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Perjanjian dalam Pasal tersebut, dirasa terlalu luas karena mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam hukum keluarga.

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 di atas maka perlu perbaikan-perbaikan mengenai pengertian perjanjian tadi. Untuk dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian itu, maka rumusannya adalah sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²⁶

Definisi Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban). Unsur-unsur Perjanjian secara lengkap menurut teori lama adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan hukum;
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
3. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang, ini harus dipublikasikan/ dinyatakan;
4. Perbuatan hukum terjadi karena kerjasama antara dua orang atau lebih;
5. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain.
6. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;

²⁶ R. Setiawan, **Pokok-pokok Perikatan**, Putra Abidin, Bandung, 1999, h. 49

7. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
8. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.²⁷

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh **Van Dunne**, Perjanjian yaitu: “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”²⁸

Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian yakni:

1. tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.²⁹

Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal mendefinisikan perjanjian sebagai “suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.”³⁰ Pendapat demikian tidak hanya mengkaji definisi perjanjian, tetapi juga menentukan unsur-unsur perjanjian yang harus dipenuhi, antara lain:

1. Adanya kesepakatan tentang fakta antara kedua belah pihak;

²⁷ Salim H.S, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 15

²⁸ *Ibid.*, h. 15

²⁹ *Ibid.*, h. 16

³⁰ *Ibid.*

2. Persetujuan dibuat tertulis;
3. Adanya orang yang berhak dan berkewajiban membuat: (1) kesepakatan, dan (2) persetujuan tertulis.³¹

Salim H.S melengkapi beberapa arti perjanjian yang telah dijelaskan diatas dengan berpendapat bahwa:

“Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Perlu untuk diketahui bahwa subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah disepakatinya.”

Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam definisi terakhir ini adalah:

1. Adanya hubungan hukum
Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.
2. Adanya subyek hukum
Subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban.
3. Adanya prestasi
Prestasi terdiri dari melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.
4. Di bidang harta kekayaan.³²

1.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian

Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan diatas, semua hal tersebut menunjukkan pada kita bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan, kehendak bersama dari para pihak, dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang

³¹ *Ibid.*, h. 7

³² *Ibid.*, h. 17

dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUH Perdata diberikan berbagai asas hukum yang merupakan pedoman dan menjadi batas dalam mengatur serta membentuk perjanjian yang akan dibuat.

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah “pikiran-pikiran dasar yang ada didalam dan dibelakang tiap-tiap sistem hukum yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya”.³³ Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif.

Dari pendapat Paul Scholten tersebut, menurut Roeslan Saleh dapat ditarik 3 (tiga) ciri dari asas-asas hukum, yaitu :

- 1) Pertama-tama dia menunjukkan bahwa asas hukum adalah fundamen dari sistem hukum oleh karena hal tersebut merupakan pikiran-pikiran dasar dari sistem hukum.
- 2) Asas-asas hukum bersifat lebih umum daripada ketentuan undang-undang dan keputusan-keputusan hukum, oleh karena ketentuan undang-undang dan keputusan-keputusan hukum adalah penjabaran dari asas-asas hukum.
- 3) Asas hukum sebagai dasar dari sistem hukum, beberapa lagi di belakangnya jadi di luar sistem hukum sendiri, sungguhpun demikian mempunyai pengaruh terhadap sistem hukum tersebut.³⁴

Roeslan Saleh berpendapat bahwa pengertian Asas Hukum adalah: “Dasar-dasar umum yang terkandung dalam peraturan hukum dan dasar-dasar umum sebagai sesuatu yang mengandung nilai-nilai etis”.³⁵ Sedangkan Satjipto Rahardjo mengutarakan kesimpulan pada akhirnya peraturan-peraturan hukum

³³ Rachel Frayanti Andries, **Pendapat para ahli tentang asas-asas hukum**, www.hukum_online.com, 2003.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*

itu harus dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut.³⁶ Adapun asas-asas sebagai norma dasar dalam hukum perjanjian, terdiri dari:

(a) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yaitu: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Memberikan gambaran bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum yang tidak diperbolehkan.³⁷

(b) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 46

merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Dalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.³⁸

(c) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi

³⁸ *Ibid.*, h. 34

terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.³⁹

(d) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Rumusan tersebut memberikan pengertian bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Hal tersebut yang dimaksud dengan asas itikad baik.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.⁴⁰

(e) Asas Kepribadian

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH

³⁹ *Ibid.*, h. 59

⁴⁰ *Ibid.*, h. 79

Perdata menyatakan: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintradusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Jika dibandingkan kedua Pasal itu maka Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata memiliki ruang lingkup yang luas.⁴¹

1.3 Unsur-Unsur Perjanjian

⁴¹ S.Imron, **Asas-Asas dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis pada Hukum Perjanjian**, Artikel Hukum Perdata, www.Legalitas.Org, 2007

Apabila kembali kita perhatikan rumusan dari perjanjian, dapat kita simpulkan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :⁴²

a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang

Pihak-pihak dalam perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian, subyek perjanjian dapat berupa manusia pribadi atau juga badan hukum. Subyek perjanjian harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut

Persetujuan disini bersifat tetap, dalam arti bukan baru dalam tahap berunding. Perundingan hanya merupakan tindakan pendahuluan untuk menuju pada adanya persetujuan. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbullah persetujuan yang merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Tujuan mengadakan perjanjian, terutama guna memenuhi kebutuhan para pihak, dan kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Bila telah ada persetujuan, maka dengan sendirinya akan timbul suatu kewajiban untuk melaksanakannya. Pelaksanaan disini tentu saja berwujud suatu prestasi. Pasal 1314 ayat (3) menentukan bahwa prestasi dalam

⁴² Subekti, **Hukum Perjanjian**, *Op.Cit.*, h. 3-4

perjanjian meliputi: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

- e. Adanya bentuk tertentu baik lisan maupun tertulis

Dalam suatu perjanjian bentuk itu sangat penting, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu, maka suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai bukti.

- f. Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Mengenai syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dengan syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban dari pihak-pihak. Biasanya syarat ini dapat dibedakan syarat pokok dan syarat tambahan.

1.4 Jenis-jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian adalah :⁴³

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, pendorongan.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah.

⁴³ R.M. Suryodiningrat, **Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian**, Tarsito, Bandung, 1982, h. 12

- b. Perjanjian Tanpa Pamrih atau dengan Cuma-Cuma (*om nict*) dan Perjanjian Dengan Beban.

Perjanjian tanpa pamrih jika suatu pihak memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa imbalan apa pun, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Perjanjian dengan beban adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu mendapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

- c. Perjanjian Nominaat dan Perjanjian Innominaat.

Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian Nominaat terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata.

Perjanjian innominaat yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Terciptanya Perjanjian innominaat didasari karena pada hukum perjanjian, berlakunya asas kebebasan mengadakan perjanjian.

- d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga.

e. Perjanjian Konesual dan Perjanjian Riil.

Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian yang hanya memerlukan persetujuan (*consensus*) dari kedua pihak.

Perjanjian riil adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus masih memerlukan penyerahan suatu benda, misalnya jual beli barang bergerak.

f. Perjanjian Formil.

Perjanjian formil adalah perjanjian yang harus dibuat secara tertulis, jika tidak maka perjanjian ini menjadi batal, misalnya: Perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata).

g. Perjanjian Campuran (*Contractus sui generis*).

Dalam perjanjian ini terdapat unsur-unsur dari beberapa perjanjian nominaat atau bernama yang terjalin menjadi satu sedemikian rupa, sehingga tidak dapat dipisah-pisahkan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri. Contohnya: perjanjian antara pemilik hotel dengan tamu. Didalam perjanjian yang sedemikian, terdapat unsur perjanjian sewa-menyewa (sewa kamar), perjanjian jual beli (jual beli makanan/minuman), atau perjanjian melakukan jasa (penggunaan telepon, pemesanan tiket, dan lain-lain).

h. Perjanjian Penanggungan (*Bortocht*).

Perjanjian Penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya (Pasal 1820 KUH Perdata).

i. Perjanjian Standar / Baku.

Perjanjian standar bentuknya tertulis berupa formulir yang isinya telah distandarisasi (dibakukan) terlebih dulu secara sepihak, serta bersifat massal tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi pihak yang menyetujui perjanjian tersebut.

j. Perjanjian Garansi dan Derden Beding.

Perjanjian garansi adalah suatu perjanjian dimana seseorang berjanji pada pihak lainnya, bahwa pihak ketiga akan berbuat sesuatu (Pasal 1316 KUH Perdata).

Derden Beding yaitu janji untuk orang ketiga merupakan pengecualian dari asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu (Pasal 1317 KUH Perdata).

1.5 Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian harus benar-benar dibedakan dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada.⁴⁴

Suatu perjanjian dapat hapus karena:

⁴⁴ R. Setiawan, *Op.Cit.*, h.68

1. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
2. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Misalnya: Pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata);
3. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjiannya hapus. Contohnya adalah dalam perjanjian pemberian kuasa jika salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian yang dibuat pihak-pihaknya menjadi hapus (Pasal 1813 KUH Perdata);
4. Salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa;
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
6. Tujuan perjanjian telah tercapai;
7. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).⁴⁵

2. Perjanjian Jual Beli Secara Umum

2.1 Definisi Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata Jual Beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual Beli adalah perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. **Subekti** memberikan pengertian perjanjian yaitu: “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁴⁶

Sehingga jelaslah bahwa memang ada dua pihak yang terkait dengan jual beli, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Berdasarkan ketentuan tersebut di

⁴⁵ *Ibid*, h.68

⁴⁶ Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h.1

atas, maka jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban bagi pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijualnya dan kewajiban bagi pihak pembeli untuk menyerahkan uang sesuai harga yang telah disepakati.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, sebenarnya jual beli dalam hukum perdata dapat dilihat dari dua sisi, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi para pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga pada pihak lainnya.⁴⁷ Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Meskipun demikian KUH Perdata hanya melihat jual beli dari sisi hukum perikatan saja.⁴⁸

2.2 Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Lahirnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata disebabkan adanya kesepakatan dari para pihak (Asas Konsensualisme). Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, hukum perjanjian dalam KUH Perdata menganut asas konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat saja sehingga dengan demikian perikatan yang ditimbulkan lahir pada saat terjadinya kata sepakat tersebut. Begitu pula dengan saat terjadinya jual beli. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi pada saat

⁴⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Seri Hukum Perikatan Jual Beli**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 7

⁴⁸ *Ibid.*, h. 8

dicapai kata sepakat antara penjual dan pembeli, hal yang demikian ini telah diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “jual beli dianggap sudah terjadi antara para pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar” Dengan demikian jual beli itu sebenarnya sudah terjadi pada waktu terjadinya kesepakatan tersebut.

Perjanjian jual beli agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak, maka harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

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

Ad.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada kesesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan.⁴⁹ Perihal sepakat dalam perjanjian, tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian. Mengenai sepakat ini terdapat empat teori, yaitu:

- a. *Uitings theorie* (teori saat melahirkan kemauan), menurut teori kemauan, perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan

⁴⁹ Riduan Syahrani, **Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata**, Alumni, Bandung, 1989, h. 206

- menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan.
- b. *Verzend theorie* (teori saat mengirimkan surat penerimaan), pada teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada penawar.
 - c. *Ontvangs theorie* (teori saat penerimaan surat penerimaan), menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat menerima surat penerimaan sampai di alamat penawar.
 - d. *Vernemings theorie* (teori saat mengetahui surat penerimaan), menurut teori ini perjanjian baru terjadi apabila si penawar telah membuka dan membaca surat penerimaan itu.

Mengenai kesepakatan melahirkan suatu perjanjian. **Subekti** mengemukakan bahwa “perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat dimana pihak yang melakukan penawaran menerima yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan”.

50

Ad.2. Cakap untuk membuat suatu perikatan. Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh KUH Perdata dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika belum berumur 21 tahun, kecuali ia telah kawin sebelum itu. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun keatas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.

⁵⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.cit.*, h.13

Sementara itu, dalam Pasal 1330 KUH Perdata, ditentukan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Khusus huruf c diatas mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi, setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, maka sejak saat itu hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi oleh para pihak mengakibatkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut dapat dibatalkan. Pihak yang dapat mengajukan pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh Pengadilan atas permintaan yang berkepentingan.⁵¹

Ad.3. Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah adanya barang yang dijadikan objek perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja dikemudian hari dapat ditentukan

⁵¹ *Ibid.*, h. 20

atau diperhitungkan. Sedangkan menurut Pasal 1334 KUH Perdata yaitu barang yang baru ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa barang yang belum ada yang dijadikan obyek perjanjian tersebut dapat dalam pengertian mutlak misalnya perjanjian jual beli padi dimana tanamannya baru sedang berbunga. Sedangkan belum ada dalam pengertian relatif misalnya perjanjian jual beli beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik orang lain, tetapi akan menjadi milik penjual.⁵²

Ad.4 Suatu sebab yang diperkenankan. Suatu sebab yang diperkenankan maksudnya bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Hal ini berarti dalam perjanjian yang dibuat mungkin terjadi: 1) perjanjian tanpa sebab; 2) perjanjian dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang; 3) perjanjian dengan suatu sebab yang diperkenankan.⁵³ Mengenai perkataan “sebab” terdapat beberapa interpretasi dari para sarjana, yang pada dasarnya adalah sebagai berikut:

- 1) Perkataan sebab sebagai salah satu syarat perjanjian adalah sebab dalam pengertian ilmu pengetahuan hukum yang berbeda dengan pengertian ilmu pengetahuan lainnya;
- 2) Perkataan sebab itu bukan pula motif (desakan jiwa yang mendorong seseorang melakukan perbuatan tertentu) karena motif adalah soal bathin yang tidak diperdulikan oleh hukum;

⁵² R. Wirjono Prodjodikoro, **Azas-azas Hukum Perjanjian**, Sumur Bandung, Bandung, 2000, h. 22-23

⁵³ Riduan Syahrani, **Op.Cit.**, h.211

- 3) Perkataan sebab secara *letterlijk* berasal dari perkataan *oorzaak* atau *causa* yang menurut riwayatnya bahwa yang dimaksud dengan perkataan itu dalam perjanjian adalah tujuan yakni apa yang dimaksudkan oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian.

Dengan perkataan lain sebab berarti isi perjanjian sendiri, kemungkinan perjanjian tanpa sebab adalah suatu kemungkinan yang tidak akan terjadi karena perjanjian itu sendiri adalah isi dan bukan tempat yang harus diisi.⁵⁴

2.3 Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Jual Beli

Perjanjian yang dibuat pastinya melahirkan hubungan hukum antara para pembuatnya. Hubungan hukum itu berisi hak dan kewajiban para pihak. Hak adalah “segala sesuatu yang diterima akibat dari perjanjian yang dibuatnya”⁵⁵ sedangkan kewajiban adalah “segala sesuatu yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak atas segala apa yang telah disepakati dalam perjanjian yang mereka buat”.⁵⁶

Pihak-pihak yang ada dalam perjanjian jual beli biasanya hanya ada 2 (dua) pihak yaitu Penjual dan Pembeli. Oleh sebab itu yang perlu dipaparkan dalam penulisan ini adalah hak dan kewajiban dari penjual dengan pembeli dan sebaliknya.

2.4 Hak dan Kewajiban Pembeli

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum (jilid I)**, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, h. 87

⁵⁶ *Ibid.*

Hak utama pembeli dari perjanjian jual beli adalah menerima barang dari penjual sesuai dengan apa yang diperjanjikan, sedangkan kewajiban dari pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

2.5 Hak dan Kewajiban Penjual

Hak merupakan suatu hal yang tidak dipisahkan dari kewajiban. Berdasarkan Pasal 1517 KUH Perdata hak penjual adalah menerima harga pembelian atas benda yang dijualnya kepada pembeli. Sehingga apabila pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian jual beli tersebut.

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan di *lever* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.⁵⁷

⁵⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op.Cit.*, h. 8

3. Perjanjian Sewa-menyewa

3.1 Arti Perjanjian Sewa-menyewa

Didalam Pasal 1548 KUH Perdata pengertian Sewa-menyewa adalah “suatu perjanjian yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”. Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa ialah “persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan suatu pembayaran suatu harga tertentu.”⁵⁸

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:⁵⁹

- a. adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa;
- b. adanya konsensus antara kedua belah pihak;
- c. adanya obyek sewa-menyewa, yaitu barang: baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
- d. adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda; dan
- e. adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

3.2 Saat Terjadinya Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa, sama halnya dengan perjanjian jual beli yang telah dijelaskan sebelumnya adalah suatu perjanjian konsensual yaitu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.

⁵⁸ Salim H.S., **Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)**, *Op.Cit.*, h. 58

⁵⁹ *Ibid.*

3.3 Hak Dan Kewajiban Penyewa

Hak utama penyewa atas perjanjian sewa menyewa adalah memperoleh hak pemakaian atas barang yang disewanya dalam keadaan baik dari orang yang menyewakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah:⁶⁰

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri;
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian (Pasal 1560 KUH Perdata);

3.4 Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Hak pihak yang menyewakan adalah menerima pembayaran harga atas benda yang disewakannya kepada penyewa.

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban:⁶¹

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata);
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata);

⁶⁰ R.M. Suryodiningrat, **Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian**, Tarito, Bandung, 1991, h. 34

⁶¹ *Ibid.*

3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
4. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
5. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

4. Perjanjian Innominaat

4.1 Pengertian Hukum Perjanjian Innominaat

Hukum perjanjian innominaat adalah: “Keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji berbagai perjanjian yang timbul, tumbuh, dan hidup didalam masyarakat dan perjanjian ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan.”⁶²

Sistem pengaturan hukum perjanjian innominaat juga sama dengan pengaturan hukum perjanjian dalam KUH Perdata, yaitu sistem terbuka (*open system*). Artinya, bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan Pasal tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. membuat atau tidak membuat perjanjian;

⁶² Salim H.S, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 4

2. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁶³

Kebebasan untuk membuat perjanjian itu dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

4.2 Unsur-unsur Hukum Perjanjian Innominaat

Unsur-unsur yang terdapat dalam hukum perjanjian innominaat adalah sebagai berikut:

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: kaidah hukum perjanjian innominaat tertulis dan tidak tertulis.

b. Adanya subyek hukum

yaitu pendukung hak dan kewajiban.

c. Adanya obyek hukum

Obyek hukum erat kaitannya dengan pokok prestasi. Pokok prestasi dalam perjanjian innominaat tergantung pada jenis perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

d. Adanya kata sepakat

Kata sepakat merupakan persesuaian pernyataan kehendak para pihak tentang substansi dan obyek perjanjian.

e. Akibat hukum

⁶³ *Ibid.*

Akibat hukum berkaitan dengan timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak.⁶⁴

4.3 Hubungan antara Hukum Perjanjian Innominaat dengan Hukum Perdata

Hukum perjanjian innominaat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan KUH Perdata. KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang bersifat umum, sedangkan hukum perjanjian innominaat merupakan ketentuan hukum yang bersifat khusus. Oleh karena ruang lingkup kajian hukum perjanjian innominaat adalah berbagai perjanjian yang muncul dan berkembang dalam masyarakat maka berlaku asas *lex specialis derogat lex generali* artinya undang-undang yang khusus mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum. Apabila dalam undang-undang khusus tidak diatur secara rinci maka dapat digunakan undang-undang yang bersifat umum.⁶⁵

5. Wanprestasi

5.1 Definisi dan Bentuk Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi yang buruk”. Wanprestasi adalah “suatu keadaan dimana debitur secara tidak menurut hukum, tidak pada waktunya, atau tidak sebagaimana seharusnya memenuhi suatu perikatan.”⁶⁶

⁶⁴ *Ibid.*, h. 13

⁶⁵ Salim H.S., **Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)**, *Op. Cit.*, h. 13

⁶⁶ *Ibid.*, h. 98

Dari uraian diatas dapat dibagi atas 3 (tiga) macam bentuk wanprestasi, yakni:⁶⁷

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik (tidak sebagaimana seharusnya).⁶⁸

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka ditetapkan terlebih dahulu apakah debitur melakukan wanprestasi dan jika hal ini disangkalnya kreditur harus membuktikan dimuka hakim pengadilan. Dalam hal demikian, untuk dikatakan ada wanprestasi diperlukan dahulu suatu somasi (teguran).

Suatu somasi adalah “suatu pemberitahuan dari kreditur kepada debitur, bahwa kreditur menghendaki pemenuhan dari perikatan itu”.⁶⁹

Jadi, isi dari somasi itu memuat 3 hal yaitu:

1. Prestasi yang diminta;
2. Dasar dari prestasi yang diminta;
3. Waktu untuk pemenuhan prestasi yang diminta.⁷⁰

Dalam menentukan waktu untuk pemenuhan prestasi itu harus diperhatikan unsur kepantasan sehingga pada umumnya si debitur harus diberi

⁶⁷ *Ibid.*, h. 96

⁶⁸ Tan Thong Kie, **Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris**, PT. Intermedia, Jakarta, 2007, h. 385

⁶⁹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, **Kompilasi Hukum Perikatan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 18

⁷⁰ Pramudya Wicaksana, **Bentuk-bentuk suatu somasi berkaitan dengan wanprestasi**, www.yahoo.com, 1997.

kesempatan yang layak untuk memenuhi perikatannya. Sekalipun mengenai masalah unsur kepantasan tersebut diatas tergantung pada keadaan-keadaan .

Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Si berhutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau sebuah akta yang sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Yang dimaksud dengan surat perintah adalah “suatu peringatan resmi oleh seorang juru sita pengadilan sedangkan akta sejenis itu sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis, sekarang sudah lazim ditafsirkan sebagai suatu peringatan yang juga secara lisan.”⁷¹ Tentu saja somasi ini sebaiknya dilakukan secara tertulis dengan surat tercatat agar supaya dimuka pengadilan tidak mudah dipungkiri oleh debitur.

5.2 Wanprestasi tanpa Somasi

Tidak seluruhnya untuk menentukan adanya suatu wanprestasi diperlukan somasi terlebih dahulu, adapun wanprestasi tanpa somasi diantaranya sebagai berikut:⁷²

1. Bilamana dalam perjanjian itu dengan tegas ditentukan waktu pemenuhannya;
2. Bilamana sekalipun tidak secara tegas diperjanjikan, akan tetapi hal tersebut dapat disimpulkan daripada perikatan tersebut. Misalnya bila ditentukan suatu denda dengan lewatnya waktu tertentu;
3. Bilamana prestasi itu hanya mungkin dipenuhi dalam suatu waktu tertentu;
4. Bilamana debitur melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya;

⁷¹ Yuliandri, **Arti surat perintah dalam kaitannya dengan Pasal 1238 KUH Perdata**, www.yahoo.com, 2008.

⁷² Santi Rita Djarot, **Wanprestasi tanpa somasi**, www.hukum_online.com, 2006.

5. Bilamana debitur menolak untuk berprestasi;
6. Bilamana debitur telah berprestasi, tetapi dilakukan dengan tidak baik;
7. Bilamana debitur mengakui bahwa ia dalam keadaan wanprestasi.

5.3 Akibat Wanprestasi

Sebagai akibat dari wanprestasi, Kreditur dapat memilih dari tuntutan-tuntutan sebagai berikut:⁷³

- a. Pemenuhan perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan (pembubaran);
- e. Pembatalan disertai ganti rugi.

Ad.a. Pemenuhan perikatan. Selama pemenuhan ini masih mungkin dilakukan, kreditur dapat meminta pemenuhan dari perikatan, seperti sebelum ada wanprestasi.

Pemenuhan ini tidak mungkin bilamana:

- a. Prestasinya dalam bentuk barang yang harus diserahkan telah hangus;
- b. Bila debitur terlambat melaksanakan prestasi.

Ad.b. Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi. Pemenuhan disertai ganti rugi tersebut dapat dituntut selama prestasi tersebut keadaannya sama seperti yang telah diuraikan dalam poin pertama diatas, hanya saja disamping pemenuhan disini kreditur juga minta ganti kerugian. Suatu yang tidak boleh dilupakan dalam hal ini ialah bahwa seseorang kreditur tidak berhak memperoleh keuntungan

⁷³ Fakultas Hukum Universitas Surabaya, **Anatomi Perjanjian dalam Masyarakat**, Jurnal Yustika, Volume 8 No.2, Desember, 2005

tambahan yang tidak sewajarnya, ganti kerugian harus sama dengan kerugian yang ia derita.

Ad.c. Ganti rugi saja. Ganti rugi diperincikan dalam 3 (tiga) hal yaitu:

1. Biaya;
2. Rugi; dan
3. Bunga.

Yang dimaksud dengan biaya ialah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh si kreditur.

Yang dimaksud istilah rugi ialah kerugian berupa kerusakan barang-barang si kreditur yang diakibatkan karena kelalaian si debitur.

Yang dimaksud dengan istilah bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Berdasarkan Pasal 1246 KUH Perdata ganti rugi dapat meliputi:

1. Kerugian yang nyata-nyata diderita;
2. Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Yang termasuk kerugian yang nyata-nyata diderita adalah biaya serta rugi sebagaimana telah disebutkan pada bagian atas, sedangkan bunga yang dimasukkan kepada keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Ad.d. Pembatalan (pembubaran). Pembatalan hanya dapat dituntut dalam hal ada perjanjian timbal balik

Ad.e. Pembatalan disertai ganti rugi. Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi adalah berlaku sama didalam hal pembatalan disertai ganti rugi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyimpangan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY terhadap Ketentuan Hukum yang Berlaku.

Dalam suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, seringkali masih dimungkinkan terjadinya sengketa, salah satu penyebabnya antara lain karena ada perbedaan penafsiran. Adanya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan suatu perjanjian yaitu terjadi perbedaan pandangan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, khususnya menyangkut mengenai isi perjanjian yang menjadi esensi pokok dalam pembuatan suatu perjanjian. Hal demikian berdampak pada tidak tercapainya tujuan perjanjian yang diharapkan oleh kedua belah pihak. Sehingga guna menyelesaikan sengketa yang timbul tersebut salah satu cara yang dapat ditempuh adalah melalui jalur litigasi, yaitu dengan menyerahkan sepenuhnya penyelesaian sengketa pada putusan majelis hakim yang diambil melalui mekanisme di Pengadilan.

Sebagai contohnya adalah perkara sengketa terkait isi Akta Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Notaris di Surabaya bernama Djirim Abdullah, S.H. Pengadilan Negeri Surabaya telah memeriksa, mengadili, serta menjatuhkan putusan berkekuatan hukum tetap terhadap sengketa ini. Adapun pihak-pihak yang berperkara dalam Perkara Nomor: 281/Pdt.G/2007/PN.Sby yaitu antara H.M ANWAR RACHMAN, S.H., bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Simohilir Raya 06 D/7, Kelurahan Simomulyo,

Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya sebagai PENGGUGAT melawan H.GUNTUAL, bertempat-tinggal di Surabaya, Jalan Griyo Kebraon Tengah CF, Surabaya sebagai TERGUGAT. Dalam perkara tersebut juga terdapat pula beberapa pihak yang menjadi Turut Tergugat, antara lain INDUK KOPERASI TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA PUKADARA (INKOPAU), beralamat di Komplek Triloka Blok A Nomor 9B, Pancoran, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I serta PT. BANK YUDHA BAKTI, beralamat di Komplek Perkantoran Darmo Square Jalan Raya Darmo Nomor 54-56, Surabaya sebagai TURUT TERGUGAT II.

Memasuki proses pembuktian pada persidangan Perkara Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.Sby, masing-masing pihak yang bersengketa mengajukan beberapa alat bukti. H. Miftachul Anwar Rahman selaku Penggugat dalam kasus ini mengajukan 2 (dua) macam alat bukti yang terdiri dari alat bukti surat berupa fotocopy Akta Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Notaris DJIRIM ABDULLAH, SH, (bukti P-1); fotocopy nota UD. Banuwa Agung tertanggal 2 Agustus 2004 dan 3 Agustus 2004 senilai Rp. 442.500,- dan Rp. 188.500,- (bukti P-2); fotocopy faktur Nomor 03315 UD. Kiki Aluminium tertanggal 10 Agustus 2004 sejumlah Rp. 16.250.000,- (bukti P-3); fotocopy surat dari H. GUNTUAL yang ditujukan kepada H. MIFTACHUL ANWAR RACHMAN tertanggal 25 Mei 2007 dari H. GUNTUAL, (bukti P-4); fotocopy daftar inventaris Kantor milik H.M. ANWAR RACHMAN, SH., yang dibuat tanggal 9 Nopember 2007, (bukti P-5); serta alat bukti saksi yaitu mengajukan sebanyak tiga orang saksi. Saksi pertama, yaitu RAHMAT TASMUN

yang menerangkan: bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat; bahwa saksi ke kantor Penggugat dalam rangka mendirikan tower pemancar telepon seluler milik PT. Excelcomindo Pratama (Pro XL) diatas ruko kantor Penggugat; bahwa saksi pernah mengikuti rapat yang dihadiri Guntual yang pada saat rapat itu menyatakan keberatannya dengan adanya tower pemancar telepon seluler diatas yang diakui sebagai miliknya; bahwa kemudian saksi mengetahui ruko yang ditempati Penggugat bermasalah dengan Guntual. Selain itu Penggugat mengajukan saksi kedua, AGUS SETYOHADI, yang menerangkan: bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak kenal dengan Tergugat; bahwa saksi tidak mengetahui kepemilikan bangunan ruko dibeli atau sewa dan dari siapa sebelumnya; bahwa saksi pernah melihat surat dari Guntual yang isinya menyatakan Anwar mempunyai hutang pada Guntual; serta saksi ketiga yaitu MISBAHUL MUNIR, yang dalam persidangan menerangkan: bahwa saksi mengenal Penggugat karena bekerja sebagai Manager Operasional yang mengelola Kantor Pengacara dan Travel; bahwa saksi bekerja di Kantor Anwar sejak Agustus 2004 dan tidak bekerja sekitar bulan Mei 2007 karena Kantor digembok oleh Guntual dan sepengetahuan saksi barang-barang milik Anwar masih berada didalam kantor yang sekarang dikuasai Guntual.

Sedangkan dari pihak H. Guntual selaku Tergugat mengajukan alat bukti yang terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu alat bukti surat, terdiri dari : fotocopy Akta Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Notaris DJIRIM ABDULLAH, SH, (bukti T-1); fotocopy Bukti Izin Pemanfaatan Tanah (BIPT) Nomor 3-30 tanggal 28 Juni 2001 atas nama pemegang ijin Guntual,

(bukti T-2); fotocopy nota debit Bank Yudha Bhakti Angsuran KPR Ruko atas nama Guntual sejumlah Rp. 16.576.000,- tertanggal 2 Maret 2005, (bukti T-3); fotocopy dari PT. Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya kepada Guntual perihal konfirmasi pembayaran angsuran tertanggal 2 Maret 2005, (bukti T-4); fotocopy nota debit Bank Yudha Bhakti angsuran KPR ruko ke-92 atas nama Guntual sejumlah Rp. 4.144.000,- tertanggal 28 April 2005, (bukti T-5) dan juga bukti saksi yaitu mengajukan sebanyak 2 (dua) orang saksi, saksi pertama: RAMDAN, yaitu yang menerangkan bahwa saksi mengenal Tergugat karena pernah bekerja pada Guntual; bahwa sepengetahuan saksi ruko yang terletak di jalan Ketampon Permata Bintoro Kav.97-98 adalah hak milik Guntual dan saksi memang pernah melihat di kantor Guntual terpasang papan nama Kantor Pengacara Anwar Rachman, SH., dan biro penyelenggaraan Ibadah Haji; bahwa saksi berdasarkan informasi dari H. Guntual mengetahui sejak pertengahan tahun 2004 ruko miliknya telah disewakan kepada Anwar, dan sekarang Guntual telah menempati kembali ruko tersebut; kemudian saksi kedua dari pihak Tergugat yaitu ANDRI, yang menerangkan : bahwa saksi mengenal H. Guntual karena saksi merupakan pekerja *freelance* yang kadang membantu H. Guntual; bahwa menurut sepengetahuan saksi kantor yang dahulu ditempati Guntual sudah disekat-sekat dan terdapat perabotan kantor yang terdiri atas , kursi, meja, almari serta AC; dan bahwa saksi mengetahui sekarang diatas ruko ada tower pemancar Pro XL, tentang kantornya sendiri tidak banyak perubahan.

Setelah melalui proses pemeriksaan dan pembuktian di persidangan Pengadilan Negeri Surabaya, Majelis Hakim kemudian menyampaikan

pertimbangan hukumnya atas Perkara Gugatan Perdata Nomor: 281/Pdt.G/2007/PN.Sby yaitu bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang pada pokoknya menerangkan Penggugat tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan yang didasarkan pada obyek sengketa dan menyatakan agar Penggugat tidak menyertakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini karena tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Turut Tergugat. Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat masih memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga tidak sejalan dengan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 136 HIR, sehingga eksepsi tidak cukup beralasan dan patut ditolak;

Menimbang bahwa apabila diperhatikan baik dalam gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat yang menjadi permasalahan dan perlu dipertimbangkan adalah mengenai siapa yang menjadi pemegang hak pemanfaatan obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas sampai dengan tanggal 25 Nopember 2027;

Menimbang bahwa sebelum adanya perselisihan ini, Penggugat mengakui bahwa Tergugat sebagai pemegang hak pemanfaatan obyek sengketa yang diterima dari INKOPAU selaku Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa kemudian timbul perselisihan tentang siapa yang memiliki hak pemanfaatan obyek sengketa setelah masing-masing Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 dihadapan Djirim Abdullah,S.H., Notaris di Surabaya;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis berpendapat yang menjadi pokok perkara dalam perkara Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.Sby adalah adanya Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 dihadapan Djirim Abdullah, S.H., sehingga Majelis akan memperhatikan dan mempertimbangkan isi klausula yang termuat dalam perjanjian tersebut dan akibat hukum perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa tentang kebenaran adanya Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Djirim Abdullah, SH, Notaris di Surabaya ternyata baik Penggugat maupun Tergugat tidak menyangkal dan membenarkan perjanjian tersebut, sehingga Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 adalah sah dan dapat dibenarkan secara hukum sebagai akta otentik;

Menimbang bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan permasalahan atau sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang ditimbulkan dengan adanya perjanjian, maka perlu memperhatikan prinsip hukum yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata :

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuat dan / atau menandatangani;
- b. Semua perjanjian yang telah dibuat tidak boleh ditarik kembali, kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dianggap cukup beralasan untuk itu;
- c. Suatu perjanjian yang telah disepakati atau ditandatangani harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Memperhatikan pula ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan :

Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal tersebut, Majelis akan memperhatikan dan mempertimbangkan isi dan klausula dalam Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 dihadapan Djirim Abdullah, S.H., Notaris di Surabaya;

Menimbang bahwa di dalam Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 dapat dikemukakan dan diketemukan beberapa ketentuan yang dapat dipedomani dalam perkara ini;

Menimbang bahwa apabila memperhatikan pernyataan Pihak Pertama (Tergugat) sebagai pemegang hak atas ruko (obyek sengketa) berkeinginan untuk mengalihkan dan atau mengoperkan hak atas ruko tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat) dan Pihak Kedua menerima dengan baik pengoperan hak tersebut. Dan adanya pernyataan Tergugat yang menyatakan Tergugat telah pindah kantor dan mengosongkan ruko (obyek sengketa) selama 9 (sembilan) bulan;

Menimbang bahwa dengan demikian Tergugat dari sejak awal memang sudah menyatakan dan berkeinginan untuk mengalihkan dan mengoperkan hak atas ruko obyek sengketa kepada pihak lain, yang kemudian ternyata dialihkan dan dioperkan hak kepemilikan ruko obyek sengketa kepada Penggugat dengan

jalan menjual dan atau memindahkan hak atas ruko tersebut (Pasal 1 Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan dan mencermati Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 pada Pasal 2 angka 1 menyatakan harga penjualan / pembelian atas obyek sengketa ditetapkan Rp. 600.000.000,- yang akan dilakukan dalam dua tahap. Tahap I sebesar Rp. 127.500.000,- dibayar pada 19 Juli 2004 dan pada Pasal 2 angka 3 yang mengandung maksud dan pengertian bahwa apabila Pihak Kedua (Penggugat) telah membayar sebesar Rp. 192.500.000,- selambat-lambatnya tanggal 15 Desember 2004 maka Pihak Pertama (Tergugat) akan melepaskan hak kepemilikan atas ruko obyek sengketa kepada Pihak Kedua (Penggugat);

Menimbang bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp.192.500.000,- melalui transfer ke rekening Tergugat tanggal 15 Desember 2004 dan hal tersebut diakui oleh Tergugat, maka sudah seharusnya baik Penggugat dan Tergugat mentaati perjanjian yang telah dibuatnya dan melaksanakannya dengan itikad baik Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004;

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 Pasal 2 angka 3, maka kekurangan sebesar Rp. 280.000.000,- dapat dikompensasikan untuk membayar angsuran kredit ruko obyek sengketa pada Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya sebesar Rp. 4.144.000,- atau sekaligus sebesar Rp. 280.000.000,-;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan dengan telah disepakatinya harga barang yang kemudian telah pula dipenuhi pembayaran harga barang sesuai dengan kesepakatan, kemudian telah ditentukan wujud barangnya yaitu sebuah ruko obyek sengketa dan telah diserahkan kepada pembeli, maka Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang didalamnya memuat klausul tentang jual-beli, dimana persyaratan adanya jual-beli sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata telah terpenuhi dengan sendirinya jual-beli terhadap ruko obyek sengketa adalah sah secara hukum;

Menimbang bahwa dengan dipenuhinya pembayaran sebesar Rp. 192.500.000 oleh Penggugat dan telah diterima oleh Tergugat obyek sengketa adalah sah menjadi hak Penggugat untuk memanfaatkan, menempati, dan menggunakannya sampai tanggal 25 Nopember 2027;

Menimbang bahwa untuk merealisasikan Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 dihadapan Djirim Abdullah, S.H., Notaris di Surabaya secara administrasi Tergugat berkewajiban untuk memberikan laporan kepada Turut Tergugat I (INKOPAU) dan Turut Tergugat II (PT. Bank Yudha Bhakti) tentang telah terjadinya peralihan hak pemanfaatan atas ruko obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan pertimbangan diatas baik Penggugat dan Tergugat berkewajiban untuk mentaati dengan itikad baik Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004, sehingga segala tindakan yang

dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang tidak sesuai dengan perjanjian tidak dapat dibenarkan dan bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa tindakan Tergugat yang telah menutup ruko obyek sengketa dengan memasang rantai gembok sehingga tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat adalah tindakan yang bertentangan dengan kepatutan dan tidak dibenarkan secara hukum dan hal tersebut tidak sejalan dengan Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, dimana telah terbukti bahwa obyek sengketa dalam perkara ini telah beralih kepemilikan hak pemanfaatannya dari Tergugat kepada Penggugat, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan hak dan kewajiban yang melekat pada ruko obyek sengketa secara hukum beralih kepada Penggugat, sehingga hak dan kewajiban Tergugat yang berhubungan dengan kepentingan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan demikian beralih pula dari Tergugat kepada Penggugat maka sebagai konsekuensinya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sepatutnya tunduk dan melaksanakan putusan ini.

Menimbang bahwa sebagaimana telah terurai di atas, dimana secara hukum ruko obyek sengketa telah beralih hak kepemilikan untuk memanfaatkan ruko tersebut dari Tergugat kepada Penggugat. Agar Penggugat tidak mengalami kerugian secara berlanjut karena tidak dapat memanfaatkan ruko tersebut, maka Majelis berpendapat cukup beralasan dan adil bila Tergugat yang saat ini menguasai ruko menyerahkan ruko tersebut kepada Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada dalam posisi sebagai pihak yang kalah, maka Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

Menimbang bahwa terhadap gugatan reconpensi yang diajukan oleh Penggugat Reconpensi (Tergugat Konpensi) terhadap Tergugat Reconpensi (Penggugat Konpensi), Majelis hakim menyatakan menolak seluruhnya dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Reconpensi karena Penggugat Reconpensi tidak dapat menunjukkan bukti – bukti yang mendukung dalil gugatannya, sehingga seluruh biaya yang timbul dalam gugatan Reconpensi ini dibebankan kepada Penggugat Reconpensi;

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

Dengan demikian dalam Perkara Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.Sby Majelis Hakim dalam pokok perkaranya memberi putusan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan menyatakan bahwa Penggugat secara sah menurut hukum adalah sebagai pemilik obyek sengketa tersebut dan menolak seluruhnya gugatan Reconpensi yang diajukan oleh Tergugat.

Dalam suatu perjanjian adanya kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah

satu atau lebih pihak dalam perjanjian tadi akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal dengan nama penawaran.

Pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran selanjutnya harus menentukan apakah ia akan menerima penawaran yang disampaikan oleh pihak yang melakukan penawaran tadi. Ketika dari pihak lawan yang melakukan penawaran menerima penawaran yang diberikan, maka tercapailah kesepakatan. Sedangkan jika pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui penawaran yang disampaikan, maka ia dapat mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan sebagaimana dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya. Dalam hal demikian kesepakatan belumlah tercapai. Keadaan tawar-menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan yang paling akhir dari serangkaian penawaran atau bahkan tawar-menawar yang disampaikan dan diajukan oleh para pihak, adalah saat tercapainya kesepakatan. Dengan demikian secara prinsip bahwa saat tercapainya kesepakatan adalah saat penerimaan dari penawaran yang terakhir disampaikan dan pada saat yang bersamaan juga melahirkan perikatan diantara para pihak yang telah bersepakat dan berjanji tadi. Hal ini merupakan wujud perjanjian

konsensus, sebaiknya para pihak yang melakukan penawaran dan permintaan bertemu secara fisik, sehingga masing-masing pihak mengetahui secara pasti kapan penawaran yang disampaikan olehnya telah diterima dan disetujui oleh lawan pihaknya. Dengan lahirnya perikatan diantara para pihak yang bersepakat tadi, KUH Perdata membebaskan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY jika di analisa mengenai lahirnya perjanjian pada kasus ini adalah di mulai dari kehendak para pihak untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum berupa jual beli sebuah bangunan ruko berlantai 3 (tiga) dengan luas tanah 74 M² dan luas bangunan 66 M² yang terletak di Komplek Permata Darmo Bintoro Kelurahan Dr. Sutomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur milik H. Guntual diatas Tanah Negara dengan Bukti Izin Pemanfaatan Negara (BIPT) pecahan izin nomor 3-30 yang dikeluarkan oleh Induk Koperasi Nasional Angkatan Udara Pukadara (INKOPAU). H. Guntual bermaksud untuk menjual rukonya kepada H. Miftachul Anwar Rachman dengan penawaran seharga Rp. 575.000.000,- (limaratus tujuh puluh lima juta Rupiah) akan tetapi pihak lawan menerima penawaran yang diberikan dan juga sekaligus disepakati kedua belah pihaknya bahwa harga ruko tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah), namun dengan cara pelaksanaan pembayaran yang dapat dilakukan secara angsuran dalam tiga tahap waktu, yaitu :

- a. Sebesar Rp. 127.500.000,- (seratus duapuluh tujuh juta limaratus ribu Rupiah) dibayar sewaktu perjanjian ditandatangani di Notaris;

- b. Sebesar Rp. 192.500.000,- (seratus sembilanpuluh dua juta limaratus ribu Rupiah) dibayar selambat-lambatnya 15 Desember 2004;
- c. Sisa sebesar Rp. 280.000.000,- (duaratus delapanpuluh juta Rupiah) merupakan kewajiban Penggugat kepada Bank Yudha Bakti (Turut Tergugat II) karena Ruko tersebut dijadikan jaminan kredit kepada Turut Tergugat II.

Dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak mengenai harga dan barang, mereka menuangkan dalam akta otentik nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Djirim Abdullah, S.H. Notaris di Surabaya. Selain itu dalam melakukan perbuatan jual beli tadi kedua belah pihak pun telah memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ialah berdasarkan *Uitings theorie* (teori saat melahirkan kemauan) oleh karena terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain yaitu dengan adanya kesepakatan antara H. Guntual sebagai penjual dan H. Miftachul Anwar Rahman sebagai pembeli untuk melaksanakan perjanjian jual beli.;
2. Kecakapan dalam membuat perjanjian ialah para pihak baik penjual dan pembeli keduanya telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan;
3. Suatu hal tertentu ialah ditetapkannya objek dari perjanjian ini yaitu berupa ruko;

4. Suatu sebab yang halal ialah perjanjian innominaat yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak melanggar undang-undang sebab diatur dalam Pasal 1319 KUH Perdata hanya saja substansi dari perjanjian ditentukan oleh kesepakatan kedua belah pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Adapun perjanjian selalu berdasarkan atas asas-asas hukum. Dalam kasus ini adalah sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata, dan Pasal 1340 KUH Perdata terdiri dari:

- a. Kebebasan berkontrak berarti bahwa setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapa saja. Demikian halnya H. Guntual yang memiliki kebebasan untuk saling mengikatkan diri dengan siapa saja, begitu pula sebaliknya dengan H. Miftachul Anwar. Pihak-pihak tadi dapat juga menentukan mengenai apa saja bentuk dan syarat perjanjiannya sepanjang tidak ditentukan lain undang-undang. Dalam hal ini mereka membuat suatu bentuk perjanjian innominaat untuk perbuatan hukum jual beli dengan syarat apabila kewajiban atas pembayaran harga jual tidak terpenuhi maka uang yang telah dibayarkan tadi hanya dianggap sebagai uang sewa-menyewa.
- b. Konsensualisme menunjukkan bahwa perjanjian telah lahir dengan tercapainya kata sepakat diantara para pihak yakni ketika para pihak menyepakati harga ruko tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enamratus juta Rupiah), namun dengan cara pelaksanaan pembayaran yang dapat dilakukan secara angsuran dalam tiga tahap waktu.

- c. Kekuatan mengikat adalah akibat suatu perjanjian dimana para pihak harus memenuhi apa yang dituangkan dalam akta otentik berupa Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 sesuai kesepakatan mereka sebab perjanjian tadi mengikat sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.
- d. Kepribadian menetapkan bahwa seseorang hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri pada sebuah perjanjian, oleh karena itu pada dasarnya suatu perjanjian hanya berlaku bagi H. Guntual dan H. Miftachul Anwar sebagai para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.

Agar suatu tindakan hukum antara H. Guntual dan H. Miftachul Anwar Rahman dapat digolongkan perjanjian maka harus memenuhi beberapa unsur, yang menurut teori lama terdiri atas:

1. Adanya perbuatan hukum, yaitu berupa jual beli ruko yang terletak di Komplek Permata Darmo Bintoro Kelurahan Dr. Sutomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur;
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang, yaitu kesepakatan antara H. Guntual dan H. Miftachul Anwar Rahman;
3. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang ini dipublikasikan dengan dinyatakan akta otentik nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 oleh Notaris di Surabaya bernama Djirim Abdullah, S.H;
4. Perbuatan hukum terjadi karena kerjasama antara dua orang, yaitu H. Guntual sebagai penjual dan H. Miftachul Anwar Rahman sebagai pembeli;

5. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain yaitu adanya hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang dibuat antara H. Guntual dan H. Miftachul Anwar Rahman;
6. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yaitu untuk memindahkan hak kepemilikan pemanfaatan atas ruko;
7. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik yaitu H. Guntual sebagai penjual melepaskan hak kepemilikan pemanfaatan atas ruko kepada H. Miftachul Anwar Rahman sebagai pembeli, sehingga apabila jual beli telah terlaksana sesuai kehendak para pihak maka H. Guntual tidak lagi sebagai pemilik pemanfaatan ruko melainkan beralih pada H. Miftachul Anwar Rahman;
8. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan yaitu sesuai Pasal 1319 KUH Perdata, namun substansi dari perjanjian ditentukan oleh kesepakatan kedua belah pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Sedangkan menurut teori baru, ada tiga tahap dalam membuat perjanjian yakni:

- a. Tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran H. Guntual kepada H. Miftachul Anwar Rachman berkaitan dengan penjualan ruko seharga Rp. 575.000.000,- (limaratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya kesepakatan persesuaian pernyataan kehendak antara H. Guntual dan H. Miftachul Anwar Rachman bahwa harga ruko tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah),

namun dengan cara pelaksanaan pembayaran yang dapat dilakukan secara angsuran dalam tiga tahap waktu;

- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan sesuai perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 oleh Notaris di Surabaya bernama Djirim Abdullah, S.H.

Pelaksanaan perjanjian antara kedua belah pihak pada mulanya berjalan lancar seperti apa yang telah disepakati para pihaknya, akan tetapi H. Miftachul Anwar Rahman sebagai pembeli ternyata wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban sesuai perjanjian. Ditetapkannya suatu wanprestasi dapat dimungkinkan tanpa di dahului suatu somasi, yaitu diantaranya bilamana:

- 1) Dalam perjanjian itu dengan tegas ditentukan waktu pemenuhannya;
- 2) . . .
- 3) . . .
- 4) Debitur melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya;
- 5) Debitur menolak untuk berprestasi;
- 6) Debitur telah berprestasi, tetapi dilakukan dengan tidak baik.

Mencermati hal tersebut, wanprestasi yang dilakukan oleh H. Miftachul Anwar Rachman sebagai pembeli dapat dikategorikan wanprestasi tanpa perlu suatu somasi sebab perjanjiannya dengan tegas telah ditentukan waktu pembayarannya yaitu tahap pertama sebesar Rp. 127.500.000,- pada saat ditandatanganinya akta Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004. Permasalahan muncul ketika pembayaran tahap kedua, H. Miftachul Anwar memenuhi kewajibannya membayar angsuran sebesar Rp. 192.500.000,- melalui transfer ke rekening PT. Davaigutu milik H. Guntual di Bank Central Asia cabang Pembantu Pepelegi Waru, Sidoarjo pada bulan Oktober atau sebelum tanggal jatuh tempo 15 Desember 2004 namun tidak tidak ada pemberitahuan

sama sekali akan hal itu kepada H. Guntual serta tidak menyerahkan bukti transfernya. Hal demikian tentunya membuat H. Guntual selaku penjual menganggap bahwa pembelinya tidak beritikad baik sebab walaupun debiturnya telah berprestasi, tetapi dilakukan dengan tidak baik. Memasuki pembayaran tahap ketiga ternyata H. Miftachul Anwar harus melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 280.000.000,- dengan meneruskan angsuran kepada PT. Bank Yudha Bakti karena ruko telah dijadikan sebagai obyek jaminan kredit.

Menurut ketentuan Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004, kedua belah pihak sepakat apabila pihak pembeli yaitu H. Miftachul Anwar Rachman tidak dapat memenuhi kewajibannya maka resiko kewajiban pembayaran angsuran kembali kepada pihak H. Guntual. Ternyata H. Miftachul Anwar Rachman hanya membayar sebagian dan tidak lagi memenuhi kewajibannya sampai jatuh tempo yaitu tanggal 31 Juli 2005. Maka PT. Bank Yudha Bakti melakukan penagihan terhadap H. Guntual untuk melakukan pembayaran sebagai pelunasan angsuran tadi.

Oleh karena H. Miftachul Anwar Rachman tidak dapat melunasi angsuran pembayaran jual beli rumah toko hingga pada saat yang ditentukan (jatuh tempo) maka debitur melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya dan debitur tersebut menolak untuk berprestasi. Dengan ini debitur berprestasi, obyek prestasinya betul tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Jika kreditur menuntut debitur agar ia memenuhi kewajiban prestasinya, maka kreditur menuntut debitur berdasarkan perikatan yang ada di antara mereka. Karena dasar tuntutan adalah perikatan yang memang sudah ada antara

mereka, sehingga untuk menuntut pemenuhan perikatan, kreditur tidak perlu untuk mendahuluinya dengan suatu somasi.

Wanprestasi dilihat dari bentuknya terbagi atas 3 (tiga) macam, yakni:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik (tidak sebagaimana seharusnya).

Kasus H. Miftachul Anwar Rachman termasuk dalam bentuk wanprestasi poin ketiga yaitu memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana seharusnya karena setidaknya ia telah membayar sebagian hanya saja tidak melunasinya sesuai apa yang diperjanjikan.

Dengan tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran angsuran berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 1 (satu) Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang disepakati kedua belah pihak seharusnya pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak H. Miftachul Anwar Rachman kepada pihak H. Guntual hanya sebagai uang sewa ruko untuk jangka waktu selama 3 (tiga) tahun (terhitung dimulai tanggal 20 Juli 2004 dan akan berakhir pada 20 Juli 2007). Akibatnya H. Miftachul Anwar bukan pemilik ruko melainkan hanya sebagai penyewa saja, namun status pihak H. Miftachul Anwar yang hanya sebagai penyewa ternyata disewakan objek jual beli tersebut kepada suatu badan usaha lainnya yaitu PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama dihadapan notaris di Surabaya yaitu Budi Rahardjo, S.H. dalam akta perjanjian sewa-menyewa nomor 2 tanggal 30 September 2005.

Pada akhirnya H.M Anwar Rachman menggugat H. Guntual mengingat PT Binatel Prima selaku pihak ketiga yang menyewakan ruko miliknya merasa dirugikan akibat pihak penyewa sudah mengeluarkan biaya banyak untuk membayar uang sewa tetapi obyek sewanya ternyata menjadi sengketa dan obyek tersebut tidak dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha ataupun tempat tinggal. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut Penggugat menderita kerugian materil yakni kerugian tidak bisa mempergunakan Ruko tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah), kerugian moril/immaterial karena Penggugat nama baiknya tercemar sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar Rupiah) dan kerugian karena Penggugat harus membayar pengacara guna pengurusan biaya perkara ini di Pengadilan sejumlah Rp. 20.000.000,- (duapuluh juta Rupiah);

Dilihat dari substansi perjanjian yang dibuat oleh H. Guntual dan H. Miftachul Anwar Rachman bukan termasuk dalam perjanjian jual beli secara umum yang diatur dalam KUH Perdata, namun merupakan perjanjian innominaat yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat sebagai wujud asas kebebasan berkontrak.

Asas Kebebasan berkontrak berarti bahwa orang dapat menciptakan sesuatu perjanjian-perjanjian baru yang tidak dikenal dalam perjanjian nominaat (bernama) dan yang isinya menyimpang dari perjanjian nominaat (bernama) yang diatur undang-undang, dengan demikian maka ketentuan umum dapat juga digunakan sebagai ukuran sah atau tidaknya suatu perjanjian. Namun sebaliknya dengan adanya ketentuan berupa sahnya perjanjian tersebut maka tersirat

bahwa pembuat undang-undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian lain dari yang telah disebutkan dalam perjanjian nominaat (bernama) dan hal ini juga membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak. Sejalan dengan asas kebebasan berkontrak tersebut, maka Hukum Perdata, khususnya hukum perjanjian pada dasarnya bersifat hukum menambah (aanvullendrecht), dalam arti orang dalam perjanjian yang dibuat olehnya dapat membuat ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari ketentuan-ketentuan undang-undang tentang perjanjian. Hukum yang bersifat menambah akan mengisi kekosongan yang ada dalam perjanjian, apabila mengenai suatu hal tertentu tidak diberikan suatu pengaturan oleh yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya maksudnya adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah dalam arti tidak bertentangan dengan undang-undang akan mengikat kedua belah pihak. Artinya kebebasan kehendak yang dibuat oleh para pihak dalam membuat perjanjian diperbolehkan dan mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian, sepanjang kebebasan kehendak yang disepakati oleh para pihak dalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai sistem

pengaturan buku III KUH Perdata berupa sistem terbuka (*open system*).

Kebebasan yang diberikan bagi para pihak tersebut adalah sebagai berikut:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian; dalam hal ini para pihak yaitu H. Guntual dan H. Miftachul Anwar sepakat untuk mengikatkan diri secara bersama-sama, hal ini diwujudkan dengan dibuatnya akta otentik Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Djirim Abdullah, Notaris di Surabaya.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun; dalam hal ini H. Guntual bersedia saling mengikatkan diri dengan H. Miftachul Anwar untuk mengadakan suatu perjanjian.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dalam hal ini dibuat suatu Perjanjian innominaat dimana dalam perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak ditentukan apabila sampai tanggal jatuh tempo pihak H. Miftachul Anwar tidak dapat melunasi sisa pembayaran ruko obyek sengketa, maka uang yang telah dibayarkannya kepada H. Guntual sebelumnya sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 akan dianggap sebagai uang sewa ruko tersebut untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun.
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yang tertulis ataupun lisan; dalam kasus ini para pihak sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tertulis yang kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik yaitu Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Djirim Abdullah, Notaris di Surabaya.

Dalam putusannya hakim memenangkan tergugat dengan pertimbangan hukum pasal 1458 KUH Perdata, yaitu:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Putusan nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan sah secara hukum bahwa ruko sudah menjadi milik penggugat sebagaimana terpenuhinya Pasal 1458 KUH Perdata, sehingga Penggugat berhak menyewakan kepada PT. Binatel Prima selaku pihak ketiga. Namun perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian innominaat sesuai pasal 1338 KUH Perdata maka seharusnya yang berlaku sebagai ketentuan hukum yang bersifat khusus adalah isi dari perjanjian innominaat itu sendiri, kemudian hal-hal yang tidak diatur baru kemudian digunakan undang-undang yang bersifat umum berdasarkan KUH Perdata (dikenal dengan asas *lex specialis derogat lex generali*).

Ketentuan umum berlaku secara umum, sedangkan ketentuan khusus hanya berlaku untuk yang diatur didalamnya saja. Ketentuan khusus merupakan penjabaran lebih lanjut dari ketentuan umum, oleh karena itu sepanjang sesuatu hal tidak diberikan pengaturan secara khusus atau menyimpang dari ketentuan umum maka berlakulah ketentuan umum.

Adanya ketentuan umum tentang perjanjian memang sangat diperlukan sehubungan dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak. Asas hukum

berfungsi baik didalam maupun dibelakang sistem hukum positif. Asas hukum itu dapat berfungsi demikian karena berisi ukuran nilai. Sebagai kaidah penilaian, asas hukum itu mewujudkan kaidah hukum tertinggi dari suatu sistem hukum positif. Oleh karena itu asas hukum adalah fondasi dari sistem tersebut. Atas penjelasan yang diuraikan maka asas hukum tadi mengemban fungsi ganda yaitu sebagai fondasi dari sistem hukum positif dan sebagai bahan uji kritis terhadap sistem hukum positif. Aturan hukum positif memiliki isi yang jauh lebih konkret, yang menyebabkan aturan itu dalam penemuan hukum dapat diterapkan secara langsung. Berlawanan dengan itu, asas hukum dalam penemuan hukum memiliki daya kerja yang tidak langsung, yakni menjalankan pengaruh pada interpretasi terhadap aturan hukum. Asas hukum walaupun tidak diterapkan secara langsung namun dalam hal ini juga masih terbuka kemungkinan bagi pengambilan putusan hakim berdasarkan asas hukum yang umum, yang dengan demikian digunakan untuk suatu kaidah hukum khusus.

Menurut keterangan Guntual, bahwa perjanjian dalam kasus ini memang suatu perjanjian yang memiliki ciri tersendiri sebab Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, maka para pihak diperbolehkan membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, Perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam buku III KUH Perdata ini adalah tergolong jenis perjanjian innominaat akan tetapi perjanjian tersebut tetap tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian seperti misalnya syarat sahnya perjanjian dan tentang wanprestasi. Unsur-unsur perjanjian tadi tentunya menjadi satu kesatuan dan tidak dapat dipilah-pilah seperti unsur jual beli diberlakukan ketentuan perjanjian

jual beli dan untuk unsur sewa-menyewa diberlakukan ketentuan sewa-menyewa namun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Sehingga ketika dituangkan dalam akta otentik nomor 1 tanggal 4 Agustus 2004 oleh Notaris Djirim Abdullah S.H hanya diberi judul “PERJANJIAN” sebab merupakan suatu jenis perjanjian baru dan bukan akta berjudul “PERJANJIAN JUAL BELI” seperti yang dibuat oleh Notaris pada umumnya. Akan tetapi sangat disayangkan Hakim dalam memutus perkara hanya menggunakan unsur yang paling dominan saja berupa perjanjian jual beli, karena ia menganggap awal mula perjanjian ini adalah perjanjian jual beli hanya saja dipersyaratkan tambahan sesuai dengan kemauan para pihaknya.⁷⁴

Selain itu menurut pendapat Zainal Abidin, bahwa hakim kurang tepat menerapkan putusannya, oleh karena tidak sesuai dengan *asas pacta sunt servanda*. Seharusnya hakim tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak seperti pada saat memutus kasus ini.⁷⁵

B. Perlindungan Hak Penyewa sebagai Pihak Ketiga atas Obyek Sewa Ruko Yang Disengketakan.

Dalam hubungan dengan kasus jual beli innominaat sebelumnya, maka perlu menelaah lebih lanjut posisi kasus sewa-menyewa berdasarkan Akta Nomor 2 Tanggal 30 September 2005 dibuat dihadapan Notaris di Surabaya

⁷⁴ Informasi pihak tergugat Perkara Gugatan Perdata Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.Sby, Surabaya, 2008

⁷⁵ Informasi panitera Pengadilan Negeri Surabaya, Surabaya, 2009

bernama BUDI RAHARDJO, S.H., yang dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut H.M ANWAR RACHMAN, S.H., bertempat-tinggal di Surabaya, Jalan Simohilir Raya 06 D/7, Kelurahan Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya sebagai PIHAK YANG MENYEWAKAN dan BURHAN selaku pelaksana kuasa substitusi dari Tuan Budi Purnomo (Direktur PT Binatel Prima) oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili PT Excelcomindo Pratama, alamat di Kapas Madya 1-B/65, Surabaya sebagai PIHAK PENYEWA.

Adapun yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah lantai ketiga sebuah bangunan ruko dengan luas tanah 74 M² dan luas bangunan 66M² yang terletak di Komplek Pertokoan PERMATA DARMO BINTORO Kav. 97-98 Jalan Ketampon Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur (selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa) satu dan lain hal sebagaimana Bukti Izin Pemanfaatan Tanah (BIPT) Pecahan Izin: BIPT Nomor 3-30 yang dikeluarkan oleh Induk Koperasi Tentara Nasional Angkatan Udara Pukadara/ INKOPAU.

Didalam perjanjian ini ditentukan bahwa sewa-menyewa berlaku untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yang mulai berlaku efektif sejak ditandatanganinya perjanjian yaitu tanggal 30-9-2005 (tiga puluh September dua ribu lima) sampai dengan 30-9-2015 (tiga puluh September dua ribu lima belas), jika tidak diakhiri salah satu pihak maka akan diperpanjang secara otomatis.

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh kedua belah pihak disepakati pula mengenai harga sewa terhadap obyek sewa sepanjang masa sewa dalam perjanjian tersebut adalah Rp. 288.888.889,- (dua ratus delapanpuluh delapan

juta delapanratus delapanpuluh delapan ribu delapanratus delapanpuluh sembilan Rupiah).

Dalam Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 diatur pula mengenai hak dan kewajiban para pihak. Mengenai hak dan kewajiban pihak yang menyewakan ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 Tanggal 30 September 2005, yaitu sebagai berikut:

- a. Pihak Pertama berhak atas uang sewa;
- b. Pihak Pertama wajib memberikan keleluasaan dan kemudahan selama dua puluh empat jam dalam sehari dan 7 (tujuh) hari dalam seminggu kepada Pihak Kedua untuk memasang, memelihara dan peralatan komunikasi radio, antena dan kelengkapan lainnya yang berada pada obyek sewa tanpa gangguan dari pihak manapun juga. Kemudahan dan keleluasaan tersebut termasuk tetapi tidak terbatas pada pemasangan tiang atau pole PLN, penarikan kabel PLN, pemasangan dan penarikan kabel grounding dan pekerjaan lainnya yang dianggap perlu oleh pihak kedua;
- c. Pihak Pertama wajib menjamin bahwa dirinya berhak sepenuhnya atas objek sewa serta berwenang penuh untuk menandatangani perjanjian ini;
- d. Pihak Pertama wajib menjamin bahwa tidak ada beban penyitaan (*beslaag*) Pengadilan, sengketa dengan pihak lain atau gangguan-gangguan lainnya terhadap objek sewa;
- e. Apabila terhadap obyek sewa dibelakang hari terdapat beban dan/atau penyitaan (*Beslaag*) pengadilan, sengketa atau gangguan-gangguan

- lainnya sehingga menyebabkan Pihak Kedua tidak dapat menggunakan obyek sewa tersebut maka Pihak Pertama wajib mengembalikan seluruh uang sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati dan biaya pembongkaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah serta mengganti kerugian-kerugian lainnya yang dialami oleh Pihak Kedua sebagai akibat tidak dapat digunakannya obyek sewa;
- f. Pihak Pertama wajib bekerjasama dengan Pihak Kedua memperoleh ijin-ijin yang diperlukan sesuai perundang-undangan yang berlaku dan/atau kebiasaan setempat antara lain ijin/persetujuan dari warga lingkungan obyek sewa yang berhubungan dengan pemakaian/pemanfaatan obyek sewa;
 - g. Pihak Pertama wajib mengembalikan seluruh uang sewa selama masa sewa yang belum dinikmati oleh Pihak Kedua, apabila dikemudian hari terhadap obyek sewa terkena pembebasan, baik untuk kepentingan Pemerintah maupun swasta.

Sedangkan mengenai hak dan kewajiban pihak penyewa ditentukan dalam Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 Tanggal 30 September 2005, yaitu sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua berhak untuk mendapatkan keleluasaan dan kemudahan selama duapuluh empat jam dalam sehari dan tujuh hari dalam seminggu dari Pihak Pertama untuk memanfaatkan obyek sewa tanpa gangguan dari pihak manapun juga, terutama dan tidak terbatas pada pemasangan, pemeliharaan dan pengoperasian peralatan komunikasi radio, antena, dan

kelengkapan lainnya yang berada pada obyek sewa tanpa gangguan dari pihak manapun juga. Kemudahan dan keleluasaan tersebut termasuk tetapi tidak terbatas pada pemasangan tiang/pole PLN, penarikan kabel PLN, pemasangan dan penarikan kabel gounding dan pekerjaan fisik lainnya yang dianggap perlu oleh pihak kedua;

- b. Pihak Kedua berhak mengakhiri perjanjian ini seketika, serta Pihak Pertama harus mengembalikan sisa uang sewa yang belum dinikmati oleh Pihak Kedua dan membayar biaya pembongkaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) serta mengganti kerugian-kerugian lainnya yang dialami oleh Pihak Kedua bilamana atas obyek sewa tersebut terdapat beban dan/atau penyitaan pengadilan (*beslaag*), sengketa atau gangguan lainnya atau bilamana Pihak Pertama tidak berhak terhadap obyek sewa tersebut;
- c. Pihak Kedua wajib membayar harga sewa kepada Pihak Pertama;
- d. Pihak Kedua wajib memelihara antena, jalur transmisi dan segala peralatannya agar tetap berada dalam keadaan pengoperasian yang patut serta dalam keadaan memuaskan baik dari segi penampilan serta keamanan;
- e. Pihak Kedua dapat menyediakan tenaga listrik sebesar 13,2 KVA (tigabelas koma dua Kilo Volt Ampere) dan Pihak Kedua akan memasang suatu sub meter tersendiri pada obyek sewa, karenanya pihak-pihak wajib membayar biaya pemakaian listrik secara tersendiri pula.

Dalam perjanjian tersebut disepakati pula apabila pihak yang menyewakan yaitu H. Miftachul Anwar Rachman melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian baik sebagian maupun secara keseluruhan maka wajib mengembalikan seluruh biaya sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa untuk masa sewa yang belum dinikmati serta biaya lain yang telah dan atau akan dikeluarkan pihak penyewa tidak terbatas pada biaya bongkar dan biaya pindah yang akan ditentukan kemudian oleh pihak penyewa maksimum setinggi-tingginya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan perjanjian ini batal demi hukum.

Jika di analisis mengenai sahnyanya Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa seperti halnya dengan perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensual yang sudah sah serta mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu harga dan barang. Barang sebagai salah satu unsur pokok tadi merupakan obyek perjanjian. Obyek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subyek berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian. Oleh karena itu, obyek dalam hubungan hukum perihal perjanjian adalah hal yang diwajibkan kepada pihak yang wajib (debitur) dan hal terhadap pihak yang berhak (kreditur) mempunyai hak.

Kewajiban yang paling utama pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak lainnya adalah membayar harga sewa. Jadi barang sebagai obyek perjanjian itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan

demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Barang sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa tidaklah diperbolehkan dalam keadaan sengketa, jika dikemudian hari obyeknya ternyata merupakan sengketa berarti pihak yang menyewakan tidak berhak sepenuhnya atas obyek tersebut dan pihak penyewa sebagai pihak yang dirugikan berhak atas suatu perlindungan hukum.

Dari uraian di atas, jika dianalisa dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa pada kasus ini adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, yaitu H.M Anwar Rachman, S.H. sebagai pihak yang menyewakan dan PT Binatel Prima sebagai pihak penyewa yang sah mewakili PT Excelcomindo Pratama.
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak, yaitu adanya kesepakatan antara H.M Anwar Rachman, S.H. dan PT Binatel Prima yang dituangkan di dalam perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 Tanggal 30 September 2005 dibuat dihadapan Budi Rahardjo, S.H., Notaris di Surabaya.
- c. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu Sebuah Ruko lantai ke 3 dengan luas tanah 74 M² dan luas bangunan 66M² yang terletak di Komplek Pertokoan PERMATA DARMO BINTORO Kav. 97-98 Jalan Ketampon Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur sebagai barang tidak bergerak ;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda, yaitu adanya kewajiban dari Tuan H.M Anwar Rachman, S.H menyerahkan kenikmatan

atas ruko yang menjadi obyek sewa-menyewa kepada PT Binatel Prima agar bisa digunakan bagi keperluannya sesuai dengan apa yang telah dituangkan dalam perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 Tanggal 30 September 2005;

- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

H. Miftachul Anwar Rachman sebagai pihak pembeli seharusnya menjadi pemilik ruko 3 lantai dengan luas tanah 74 M² dan luas bangunan 66M² yang terletak di Komplek Pertokoan PERMATA DARMO BINTORO Kav. 97-98 Jalan Ketampon Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur (selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa) satu dan lain hal sebagaimana Bukti Izin Pemanfaatan Tanah (BIPT) Pecahan Izin: BIPT Nomor 3-30 yang dikeluarkan oleh Induk Koperasi Tentara Nasional Angkatan Udara Pukadara/ INKOPAU, namun karena belum melunasi pembayaran atas pembelian ruko tersebut maka statusnya hanyalah sebagai penyewa. Status pihak H. Miftachul Anwar Rachman yang hanya sebagai penyewa ternyata menyewakan obyek jual beli tersebut kepada suatu badan usaha lainnya yaitu PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama di hadapan notaris Budi Rahardjo, S.H. dalam Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005, meskipun dilarang secara hukum sebagaimana dalam Pasal 1559 KUH Perdata yang menyatakan:

“Penyewa, jika tidak diijinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan pergantian biaya, kerugian, dan bunga; sedangkan pihak yang menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu

tidak dilarang dalam perjanjian, Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam perjanjian”.

Dari rumusan Pasal di atas maka si penyewa, jika kepadanya tidak diizinkan oleh pemilik, tidak diperbolehkan untuk mengulangsewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Namun hal tersebut ternyata dilakukan oleh H. Miftachul Anwar Rachman yang statusnya hanyalah sebagai penyewa, yaitu menyewakan obyek jual beli tersebut kepada suatu badan usaha lainnya yaitu PT Binatel Prima. Dengan demikian mengopersewakan yang dilakukan oleh H. Miftachul Anwar Rachman selaku pihak yang menyewakan adalah terlarang, sebab selain tidak diperinzingkan dalam perjanjian sewanya dan juga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata. Obyek sewa-menyewa yang mulanya tidak bermasalah kemudian menjadi objek sengketa sehingga hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa sudah tentu tidak dapat dipenuhi dengan baik.

Dalam perjanjian yang disepakati antara H. Miftachul Anwar Rachman dengan PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama memang telah diatur mengenai berbagai macam hak maupun kewajiban para pihak. Akan tetapi dengan adanya sengketa atas obyek dari perjanjian jual beli innominaat sebelumnya maka terdapat hak dari pihak yang menyewakan yang telah ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 menjadi tidak dapat dipenuhi, yaitu:

a. . . .

- b. . . .
- c. Pihak Pertama wajib menjamin bahwa dirinya berhak sepenuhnya atas obyek sewa serta berwenang penuh untuk menandatangani perjanjian ini;
- d. . . .
- e. . . .
- f. . . .
- g. . . .

Selanjutnya dalam Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 diatur mengenai berbagai hak dan kewajiban pihak penyewa, namun karena tidak terpenuhinya kewajiban diatas maka pihak penyewa yaitu PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama dapat menggunakan haknya sebagai berikut:

- a. . . .
- b. Pihak Kedua berhak mengakhiri perjanjian ini seketika, serta Pihak Pertama harus mengembalikan sisa uang sewa yang belum dinikmati oleh Pihak Kedua dan membayar biaya pembongkaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) serta mengganti kerugian-kerugian lainnya yang dialami oleh Pihak Kedua bilamana atas obyek sewa tersebut terdapat beban dan/atau penyitaan pengadilan (*beslaag*), sengketa atau gangguan lainnya atau bilamana Pihak Pertama tidak berhak terhadap obyek sewa tersebut;
- c. . . .
- d. . . .
- e. . . .

Akibat perjanjian innominaat sebelumnya pihak H. Miftachul Anwar Rachman hanya sebagai penyewa maka ia tidak dapat memenuhi salah satu kewajiban untuk menjamin bahwa dirinya berhak sepenuhnya atas obyek sewa serta berwenang penuh untuk menandatangani perjanjian tersebut. Oleh karenanya PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama memilih tuntutan sebagai berikut:

- 1. ...
- 2. ...

3. ...
4. ...
5. Pembatalan disertai ganti rugi.

Pasal 1234 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata mengatur ketentuan mengenai ganti rugi yang dapat dituntut. Berdasarkan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti rugi dapat terdiri dari:

1. Kerugian yang nyata-nyatanya diderita.
2. Bunga dan keuntungan yang diharapkan.

Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama berkaitan dengan kerugian akibat tidak terpenuhinya kewajiban oleh H. Miftachul Anwar Rachman adalah sesuai jaminan dan sanksi yang diatur dalam Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 yaitu dapat menuntut pihak yang menyewakan guna mengembalikan seluruh biaya sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa untuk masa sewa yang belum dinikmati sebagai kerugian yang nyata-nyatanya diderita serta biaya lain yang telah dan atau akan dikeluarkan pihak penyewa tidak terbatas pada biaya bongkar dan biaya pindah sebagai bunga dan keuntungan yang diharapkan yang akan ditentukan kemudian oleh pihak penyewa maksimum setinggi-tingginya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan perjanjian ini dapat dibatalkan.

Pada pihak yang menyewakan terletak kewajiban untuk memenuhi prestasinya, pada kasus ini seharusnya seharusnya H. Miftachul Anwar Rachman memenuhi kewajibannya untuk memberikan kenikmatan atas ruko kepada pihak penyewa atas suatu benda. Namun ternyata pihak yang

menyewakan tadi tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga dapat dianggap wanprestasi. Ada tiga bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik (tidak sebagaimana seharusnya).

Jika di analisa maka kasus H. Miftachul Anwar Rachman termasuk dalam bentuk wanprestasi poin ketiga yaitu memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana seharusnya, sebab H. Miftachul Anwar Rachman hanya sebagai penyewa maka ia tidak dapat memenuhi salah satu kewajiban untuk menjamin bahwa dirinya berhak sepenuhnya atas obyek sewa.

Walaupun demikian menurut Pasal 1238 KUH Perdata, masih memerlukan suatu somasi terlebih dahulu baru dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi. isi dari somasi itu memuat 3 (tiga) hal, antara lain yaitu:

1. Prestasi yang diminta;
2. Dasar dari prestasi yang diminta;
3. Waktu untuk pemenuhan prestasi yang diminta.

Pada kasus ini dimungkinkan bahwa suatu perjanjian antara H. Miftachul Anwar Rachman dengan PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama dapat menjadi hapus, karena:

1. ...
2. ...
3. ...
4. Salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa;
5. ...
6. ...
7. ...

Dalam hal demikian, PT Binatel Prima Cq. PT Exelcomindo Pratama telah sepakat apabila pihak H. Miftachul Anwar Rachman sebagai yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 maka perjanjian tadi dapat menjadi hapus.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pada sub bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 281/Pdt.G/2007/PN.SBY yang menyatakan bahwa jual beli ruko adalah sah menjadi hak pembeli dengan segala akibat hukumnya walaupun belum lunas pembayarannya sampai tanggal jatuh tempo tersebut adalah tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku karena Perjanjian yang dibuat adalah berdasarkan sepakat kehendak kedua belah pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak sehingga merupakan perjanjian innominaat. Mengenai perjanjian innominaat ini tidak diatur dalam KUH Perdata namun dalam pelaksanaannya harus tetap tunduk pada ketentuan dan prinsip hukum yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur mengenai Perikatan. Dalam perkara tersebut hakim Pengadilan Negeri memutus perkara dengan memenangkan tergugat berdasarkan pertimbangan hukum Pasal 1458 KUH Perdata, seharusnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya maksudnya adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah dalam arti tidak bertentangan dengan undang-undang akan mengikat kedua belah pihak. Sesuai Pasal 1338 KUH ayat (1) Perdata maka seharusnya yang berlaku sebagai ketentuan hukum yang bersifat khusus adalah isi

dari perjanjian innominaat itu sendiri, kemudian hal-hal yang tidak diatur baru kemudian digunakan undang-undang yang bersifat umum berdasarkan KUH Perdata (dikenal dengan asas *lex specialis derogat lex generali*).

2. Perlindungan terhadap PT Binatel Prima sebagai penyewa yang merupakan pihak ketiga atas objek sewa ruko yang disengketakan dalam perkara sebelumnya adalah berhak untuk menuntut H. Miftachul Anwar Rachman yang menyewakan guna mengembalikan seluruh biaya sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa untuk masa sewa yang belum dinikmati serta biaya lain yang telah dan atau akan dikeluarkan pihak penyewa tidak terbatas pada biaya bongkar dan biaya pindah yang akan ditentukan kemudian oleh pihak penyewa maksimum setinggi-tingginya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 2 tanggal 30 September 2005 dapat dibatalkan.

B. Saran

Sebaiknya hakim lebih berhati-hati dalam menginterpretasikan perjanjian-perjanjian yang lahir, tumbuh, dan berkembang di masyarakat guna melindungi keinginan ataupun harapan yang timbul dalam pembuatan konsensus diantara para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang semakin berkembang sesuai kebutuhannya di masa kini dan mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Badruzaman, Mariam Darus, dkk., 2001, **Kompilasi Hukum Perikatan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Hadi, Sutrisno, 2000, **Metodologi Research (Jilid 1)**, Andi Press, Yogyakarta.

Kansil, Christine S. T., C. S. T. Kansil, 2002, **Pengantar Ilmu Hukum (Jilid I)**, Balai Pustaka, Jakarta.

Krustiyati, Atik., 2005, **Anatomi Perjanjian dalam Masyarakat**, Jurnal yustika Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Volume 8 No. 2.

Meliala, Djaja S., 2007, **Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan**, CV. Nuansa Aulia, Bandung.

Patrik, Purwahid., 1999, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan**, Mandar Maju, Bandung.

Prodjodikoro, R. Wirjono., 2000, **Azas-azas Hukum Perjanjian**, Sumur Bandung, Bandung.

Ronny Kountur, **Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis**, Buana Printing, Jakarta, 2007.

S, Salim H., 2008, **Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)**, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2005, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta.

Setiawan, R., 1999, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, Putra Abidin, Bandung.

Silalahi, Gabriel Amin., 2003, **Metodologi Penelitian dan Studi Kasus**, CV Citramedia, Sidoarjo.

Soekanto, Soerjono, 1984, **Pengantar Penelitian Hukum**, UII Press, Jakarta.

_____, Sri Mamuji, 2003, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, CV Rajawali, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1998, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Subekti, 1995, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

_____, 2001, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta.

Sunggono, Bambang., 2001, **Metodologi Penelitian Hukum**, Raja Grafindo, Jakarta.

_____, 1997 **Metodologi Penelitian Hukum (suatu pengantar)**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Suryodiningrat, R. M., 1991, **Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian**, Tarsito, Bandung.

Syahrani, Riduan, 1989, **Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata**, Alumni, Bandung.

Tan Thong Kie, 2007, **Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris**, PT. Intermasa, Jakarta.

Waluyo, 1999, **Penelitian Hukum dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta.

Widjaja, Gunawan, Kartini Muljadi., 2003, **Seri Hukum Perikatan Jual Beli**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

_____., 2002, **Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Website:

Andries, Rachel Frayanti., 2003, **Pendapat para ahli tentang asas-asas hukum**, www.hukum_online.com.

Anggara, Nophian Andi Maulana., 2001, **Definisi hubungan hukum**, www.hukum_online.com.

Djarot, Santi Rita., 2006, **Wanprestasi tanpa somasi**, www.hukum_online.com

Imron, S., 2007, **Asas-Asas Dalam Berkontrak : Suatu Tinjauan Historis Yuridis Pada Hukum Perjanjian**, Artikel Hukum Perdata, www.Legalitas.Org.

Raditya, Bima., 2000, **Interaksi hubungan manusia sebagai makhluk sosial**, www.google.co.id.

Rizal, Muhammad., 2002, **Pengertian hak dan kewajiban dalam lingkup hukum**, www.google.co.id.

Wicaksana, Pramudya., 1997, **Bentuk-bentuk suatu somasi berkaitan dengan wanprestasi**, www.yahoo.com.

Yuliandri., 2008, **Arti surat perintah dalam kaitannya dengan Pasal 1238 KUH Perdata**, www.yahoo.com.

Obyek Sengketa Rumah Toko di Komplek Permata Bintoro (Surabaya)

Dokumentasi : 19 Januari 2009



