



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA AKIBAT PERISTIWA  
DI LUAR KESALAHAN PARA PIHAK  
( ANALISA KASUS ANTARA PT. MATAHARI PUTRA PRIMA Tbk.  
MELAWAN PT. BOGOR INTERNUSA PLAZA )**

**SKRIPSI**

**ARIF RAHMAN  
0606078891**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM SARJANA REGULER  
DEPOK  
JULI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA AKIBAT PERISTIWA  
DI LUAR KESALAHAN PARA PIHAK  
( ANALISA KASUS ANTARA PT. MATAHARI PUTRA PRIMA Tbk.  
MELAWAN PT. BOGOR INTERNUSA PLAZA )**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Hukum**

**ARIF RAHMAN  
0606078891**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA  
ANGGOTA MASYARAKAT  
JULI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Arif Rahman

NPM : 0606078891

Tanda Tangan : 

Tanggal : 13 Juli 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

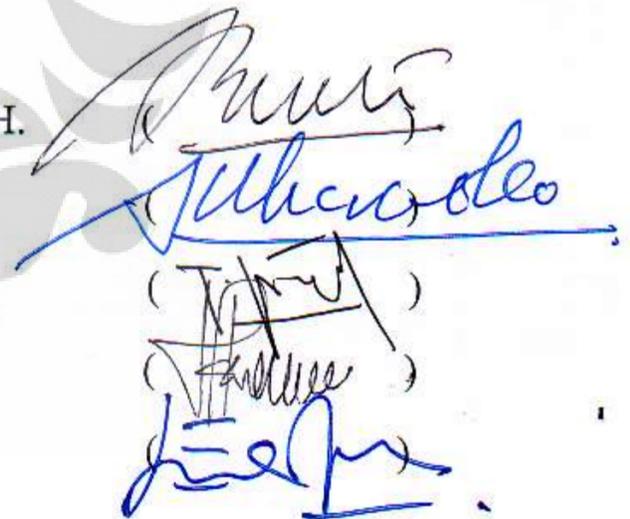
Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Arif Rahman  
NPM : 0606078891  
Progam Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa Di Luar Kesalahan Para Pihak ( Analisa Kasus Antara PT. Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza )

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Progam Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.  
Penguji 1 : Suharnoko, S.H., M.LI.  
Penguji 2 : Togi Pradana, S.H., LL.M.  
Penguji 3 : Abdul Salam, S.H., M.H.  
Penguji 4 : Endah Hartati, S.H., M.H.



Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 13 Juli 2012

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahirrabil'alamin, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang berkat limpahan rahmat, karunia, dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam semoga selalu tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah-satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulisan skripsi ini merupakan sebuah pembelajaran yang sangat berharga dan bernilai bagi pribadi penulis khususnya, dan tentunya diharapkan penulisan skripsi ini memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi pembaca dalam memahami persoalan perlindungan hukum dan peristiwa di luar kesalahan para pihak. Penulis sangat menyadari dengan sepenuh hati bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Subandi dan Suyati atas kasih sayang, dukungan, kesabaran, dan do'a yang telah diberikan hingga hari ini kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tanpa kendala yang berarti. Mudah-mudahan dengan kelulusan anak kalian ini menjadi jalan bagi penulis untuk membahagiakan mereka atas pengorbanan dan kesabaran yang telah mereka berikan kepada Penulis. *Amin ya Rabb.*
2. Kepada saudara-saudaraku, Mbak Lina, Novi, Rifki, dan A'a Ikin, sungguh dengan mengingat kalian saja selalu memberi semangat bagi penulis untuk lebih bersemangat untuk menyelesaikan kuliahnya.
3. Bapak Achmad Budi Cahyono, S.H., M.H., selaku pembimbing skripsi penulis yang telah banyak menyediakan waktu dan pikirannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan kritik yang berguna dalam penulisan skripsi ini. Sungguh

perkenalan dan perbincangan kepada beliau merupakan pengalaman yang sangat berharga bagi penulis. Penulis begitu merasakan beliau sangat ramah, perhatian, dan mengerti kondisi dan kesulitan-kesulitan yang dialami oleh penulis. Mudah-mudahan ilmu dan kebaikan yang bapak berikan kepada penulis dibalas dengan sebaik-baik balasan oleh ALLAH SWT.

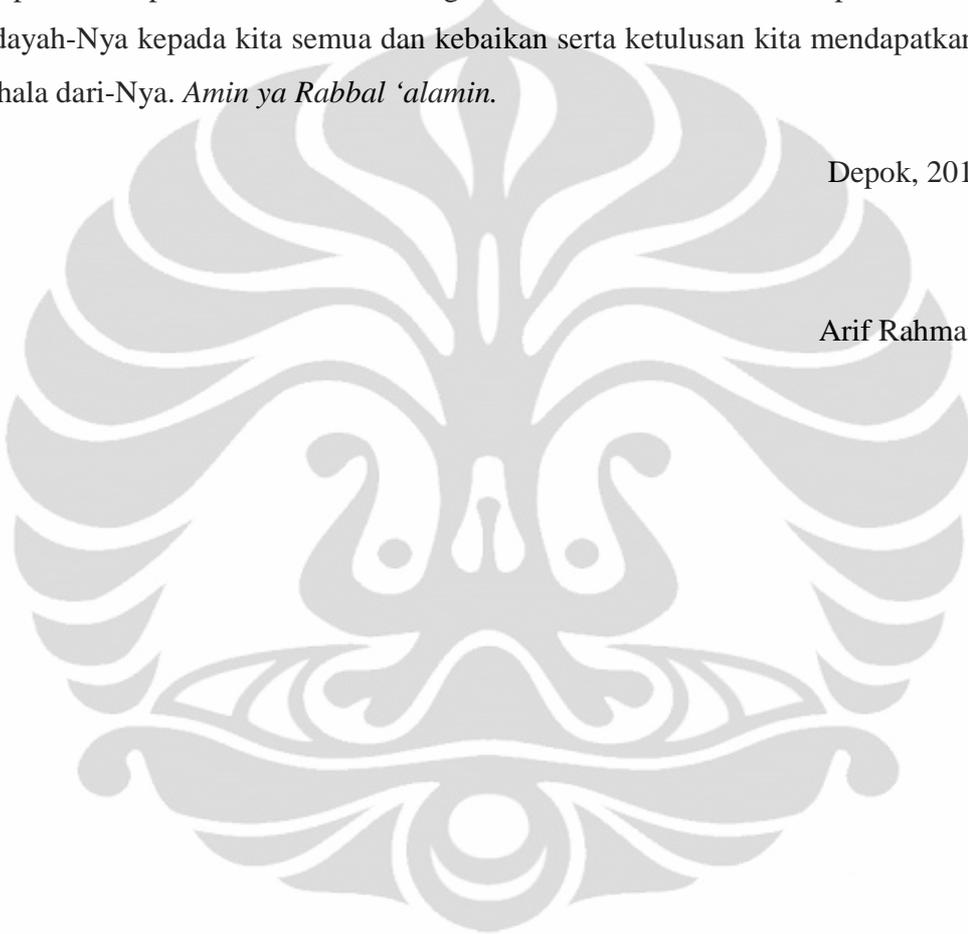
4. Bapak DR. Yoni Agus Setyono, S.H., M.H., selaku pembimbing akademik yang telah memberikan bimbingan akademisnya selama ini.
5. Ibu Dr. Siti Hayati Hoesin, S.H., M.H., selaku pejabat sementara Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Ibu Surini Ahlan Sjarief, S.H., M.H., selaku ketua program kekhususan bidang Studi Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat.
7. Bapak Sardjono dan Pak Kodirun , berkat bantuan dan dorongan semangat yang sangat berarti bagi penulis.
8. Seluruh Keluarga Besar dan teman-teman BSO Serambi khususnya angkatan 2006 yang telah banyak mengajarkan banyak hal kepada Penulis tentang keorganisasian, kepanitiaan, dan persahabatan. Semoga ukhuwah yang telah terjalin selama ini dapat terus kita tingkatkan.
9. Staf pengajar, pimpinan, dan secretariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis dalam perkuliahan.
10. Para sahabat FHUI 2006, Andri, Lantip, Syahrul, Andi, Udin, Christoper, Adhiem, Sururudin, Fino, Ramadhan, Gugum, Panji, Mulya dan masih banyak lagi yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu disini.
11. Teman-teman karibku, Novi Arista, Andi Katoh, Ipul, Bewe, Abe, Yogo, Eko, Pongky, Iqbal, dan yang lainnya. Terima kasih telah menjadi pendengar yang baik atas segala keluhan –keluhan penulis, tak lupa saran, bantuan, dan semangat yang kalian tularkan yang sangat berarti.

12. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuan dan dukungan yang begitu besar artinya bagi penulis. Penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih banyak atas bantuan kalian semua..

Akhirnya terlepas dari segala kekurangan yang ada penulis mengharapkan kiranya skripsi ini dapat bermanfaat. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua dan kebaikan serta ketulusan kita mendapatkan ganjaran pahala dari-Nya. *Amin ya Rabbal 'alamin.*

Depok, 2012

Arif Rahman



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Arif Rahman  
NPM : 0606078891  
Progam Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa Di Luar Kesalahan Para Pihak  
( Analisa Kasus Antara PT. Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza )**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/memformat, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 13 Juli 2012

Yang Menyatakan



( Arif Rahman )

## ABSTRAK

Nama : Arif Rahman

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul : **Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa Di Luar Kesalahan Para Pihak ( Analisa Kasus Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza )**

Peristiwa di luar kesalahan para pihak merupakan peristiwa hukum yang terjadi secara tidak terduga dalam suatu perikatan maupun perjanjian, salah satunya dalam perjanjian sewa menyewa. Peristiwa di luar kesalahan para pihak ini disebut juga sebagai peristiwa *overmacht*, peristiwa *overmacht* secara umum dibagi menjadi dua, yaitu tetap dan sementara. Dalam peristiwa *overmacht* ini, tidak jarang timbul permasalahan hukum yang berkaitan dengan kerugian, dengan adanya peristiwa-peristiwa *overmacht* dan akibat-akibat hukumnya itulah kemudian muncul kesadaran akan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan, salah satunya dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu penyewa. Perlindungan hukum bagi penyewa ini dapat diberikan baik itu yang berasal dari perjanjian para pihak maupun melalui sebuah putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Penyewa, dan Peristiwa Di Luar Kesalahan

## ABSTRAC

Name : Arif Rahman

Study Program : Ilmu Hukum

Title : **Legal Perotection for Tenant As A Result Events Beyond The Parties Fault ( Case Analysis PT. Matahari Putra Prima Tbk. Against PT. Bogor Internusa Plaza )**

Events beyond the parties fault is a legal event that occurs unexpectedly in an engagement or agreement, one of which the lease agreement. Events beyond the the parties fault is referred to as events overmacht, overmacht events are generally divided into two, permanent and temporary. In the event this overmacht, not infrequently raised the question of law relating to losses, given the events overmacht and legal consequences that then arise awareness of the importance of legal protection for those who feel aggrieved, one in the lease agreement, the tenant. Legal protection for tenants can be provided either from the agreement of the parties or through a court decision is legally permanent.

Key Word : Legal Protection, Tenant, and Events Beyond The Fault.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB 1 : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Definisi Operasional.....	8
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Teoritis dan Praktis.....	12
1.7 Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB 2 : TINJAUAN MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN.....</b>	<b>14</b>
2.1. Perjanjian Pada Umumnya .....	14
2. 1. 1. Pengertian Perikatan.....	14
2. 1. 2. Pengertian Perjanjian.....	15
2. 1. 3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	16
2. 1. 4. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian.....	17
2. 1. 5. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
2. 1. 6. Jenis-Jenis Perjanjian.....	27
2. 1. 7. Wanprestasi.....	30
2. 2. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewakan.....	35
2. 2. 1. Pengertian dan Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewakan.....	35
2. 2. 2. Kewajiban Penyewa dan Yang Menyewakan.....	35
2. 2. 3. Larangan-Larangan Bagi Pihak Yang Menyewakan.....	36

2. 2. 4. Penyewaan Ulang.....	37
2. 2. 5. Mengulangsewakan.....	38
2. 2. 6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	38
<b>BAB 3 : TINJAUAN UMUM MENGENAI OVERMACHT.....</b>	<b>42</b>
3. 1. Pengertian <i>Overmacht</i> .....	42
3. 2. Pengertian Risiko.....	43
3. 3. Unsur-Unsur <i>Overmacht</i> .....	46
3. 4. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya <i>Overmacht</i> .....	50
3. 5. Jenis-Jenis <i>Overmacht</i> .....	51
3. 6. Pembuktian Dalam <i>Overmacht</i> .....	53
3. 7. Akibat-Akibat Hukum Dari <i>Overmcaht</i> .....	55
<b>BAB 4 : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA AKIBAT PERISTIWA DI LUAR KESALAHAN PARA PIHAK ( ANALISA KASUS PT. MATAHARI PUTRA PRIMA Tbk. MELAWAN PT. BOGOR INTERNUSA PLAZA )...</b>	<b>59</b>
4. 1. Para Pihak.....	59
4. 2. Kasus Posisi.....	60
4. 3. Pertimbangan Majelis Hakim.....	63
4. 4. Analisa Kasus PT. Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza.....	66
4. 4. 1. Peristiwa Kebakaran Sebagai Bentuk Peristiwa di Luar Kesalahan Para Pihak.....	66
4. 4. 2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa Di Luar Kesalahan Para Pihak.....	70
4. 4. 3. Analisa Terhadap Pertimbangan-Pertimbangan Majelis Hakim.....	73
<b>BAB 5 : PENUTUP.....</b>	<b>76</b>
5.1 Kesimpulan.....	76
5.2 Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>79</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran      Putusan NO. 95/ PDT/ G/ 2004/ PN. Bgr. ( Perkara antara PT. Matahari  
Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza )



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Semakin meningkatnya intensitas hubungan antar manusia seringkali juga meningkatkan berbagai permasalahan yang dapat timbul akibat hubungan-hubungan yang terjadi tersebut. Permasalahan-permasalahan yang timbul juga seringkali termasuk dalam apa yang disebut dengan peristiwa hukum, baik yang bersifat publik maupun privat. Dalam ranah hukum privat salah satu bentuknya adalah yang berkaitan dengan perikatan dan perjanjian.

Dalam Hukum perdata, perjanjian secara umum dibagi menjadi dua yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban pada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya.<sup>1</sup> Contoh perjanjian ini antara lain, hibah dan hadiah. Sementara perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.<sup>2</sup> Contoh perjanjian ini antara lain tukar menukar dan sewa menyewa. Sewa menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian timbal balik saat ini juga semakin berkembang terutama yang berkaitan dengan penyewaan terhadap lokasi atau tempat usaha seperti ruangan dalam gedung yang memberikan solusi karena keterbatasan lahan.

Pengaturan perihal perjanjian sewa menyewa terdapat di dalam Buku Ke III, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai perikatan. Pengertian sewa menyewa sendiri terdapat dalam pasal 1548 KUH Perdata sebagai berikut :

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992 ), hlm. 86.

<sup>2</sup> *Ibid.*

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”<sup>3</sup>

Berbeda dengan perikatan sepihak yang memberikan hak kepada satu pihak dan memberikan kewajiban pada pihak lainnya. Dalam perjanjian timbal balik seperti sewa menyewa masing-masing pihak diberikan hak dan kewajiban atas pihak lainnya. Oleh karena itu para pihak bisa berperan sebagai debitur ( pihak yang memiliki kewajiban berprestasi ) maupun kreditur ( pihak yang memiliki hak menuntut prestasi ) pada pihak lainnya.

Ketentuan Buku Ke III KUH Perdata bersifat terbuka, yang berarti mengandung azas kebebasan dalam membuat perjanjian.<sup>4</sup> Azas kebebasan disini berarti pengaturan Buku ke III KUH Perdata, memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>5</sup> Ketentuan tersebut secara tegas disimpulkan dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ( Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996). Pasal 1548.

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, ( Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 13.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1338.

Jadi dengan dasar tersebut maka segala hal yang diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak bisa apa saja, akan tetapi dengan tetap mengindahkan pula pengaturan baik dalam perundang-undangan maupun dalam kesususilaan. Selain itu perlu diingat juga bahwa terdapat asas konsualisme yang berarti bahwa perjanjian dan perikatan itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.<sup>7</sup>

Jika berdasarkan hal tersebut maka bisa dikatakan setiap perjanjian sebenarnya sudah mencapai bentuk ideal, akan tetapi sering ditemukan adanya ketidaksesuaian antara apa yang diperjanjikan dengan kenyataan yang terjadi. Salah satu kondisi yang terjadi adalah ketika salah satu pihak misalnya debitur tidak dapat melakukan prestasi atau kewajibannya kepada kreditur. Hal tersebut bisa terjadi karena kesalahan atau tanpa adanya kesalahan dari para pihak.

Kesalahan baik itu karena kesengajaan ataupun kelalaian menjadi sebab tidak terlaksananya prestasi kemudian lebih dikenal sebagai *wanprestasi* yang artinya tidak memenuhi kewajiban.<sup>8</sup> Pada kondisi ini pihak yang melakukan *wanprestasi* tersebut akan dibebankan tanggungjawab kepada pihak lainnya yang dirugikan karena kejadian tersebut.

Kondisi sebaliknya terjadi jika tidak terlaksananya prestasi kemudian dapat dibuktikan tanpa ada kesalahan para pihak. Kondisi tersebut umumnya disebut sebagai risiko. Pengertian risiko ialah kewajiban memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur yang menimpa benda yang menjadi obyek perikatan atau menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi.<sup>9</sup> Dari pemahaman tentang risiko tersebut kemudian perlu dipahami apa yang dimaksud dengan keadaan memaksa atau lebih dikenal dengan *overmacht* atau *force majeure*. Secara umum *Overmacht* sendiri disimpulkan sebagai keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh

---

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 15.

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm.20.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 27.

debitur karena terjadi peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>10</sup>

Unsur-unsur *overmacht* sendiri adalah:

1. Tidak terpenuhinya prestasi karena di luar kesalahan atau kesengajaan debitur;
2. terdapat peristiwa yang menyebabkan objek yang diperjanjikan musnah;
3. peristiwa yang mendasari terjadinya *overmacht* tidak dapat diduga sebelumnya;
4. peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur; dan
5. debitur tidak beritikad buruk.<sup>11</sup>

*Overmacht* sendiri memiliki akibat yang belum tentu sama secara keseluruhan, hal ini terjadi karena adanya perbedaan sifat *overmacht*, perbedaan sifat tersebut adalah:

1. *Overmacht* tetap, artinya *overmacht* yang mengakibatkan suatu perjanjian terus-menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan atau tidak mungkin dipenuhi sama sekali. Dalam keadaan itu, secara otomatis keadaan memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi.
2. *Overmacht* sementara, artinya *overmacht* yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda daripada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian. Dalam keadaan yang demikian, perikatan tidak berhenti ( tidak batal ), melainkan hanya pemenuhan prestasinya tertunda. Jika kesulitan itu sudah tidak ada lagi, pemenuhan prestasi dapat diteruskan.<sup>12</sup>

Karena perbedaan akibat *overmacht* itulah pembuktian jenis *overmacht* menjadi penting, hal ini berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak itu sendiri

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa ( Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/ Force Majeure )*, ( Jakarta: Nasional Legal Program, 2010), hlm. 41.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 42-43.

terutama bagi yang merasa dirugikan akibat keadaan memaksa tersebut. Pengertian *overmacht* atau *force majeure* sendiri merupakan ketentuan yang tidak begitu banyak ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, dalam KUH Perdata sendiri hanya dua pasal yang mengaturnya yaitu Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata.<sup>13</sup> Dari ketentuan tersebut sebenarnya *overmacht* ditujukan sebagai usaha perlindungan hukum bagi debitur terhadap peristiwa yang dianggap sebenarnya kesalahan debitur. Kondisi ini didasari antara lain karena dalam hukum perdata itikad baik ( *good faith* ) masih diberlakukan di Indonesia yang menganut sistem *Civil Law*. Akan tetapi tak jarang pula *overmacht* bisa menjadi bentuk perlindungan hukum bagi kreditur, karena tak jarang pula kreditur dihadapkan pada masalah untuk memenuhi kewajibannya terutama dalam perjanjian timbal balik seperti sewa menyewa seperti pembayaran uang sewa.

Dari kasus tersebut posisi penyewa sebagai kreditur atas hak menyewa objek dilindungi oleh pembelaan *overmacht*. Dalam kondisi ini ada pilihan yang diberikan, pilihan tersebut tentunya dengan memperhatikan bentuk *overmacht* itu sendiri misalnya pada *overmacht* tetap, unsur ketidakmungkinan (*impossibilitas*) adalah dasarnya artinya pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapa pun, sedangkan pada *overmacht* sementara, unsur kesulitan-kesulitan ( *difficultitas* ) adalah dasarnya, artinya jika kesulitan-kesulitan sudah tidak ada maka pemenuhan prestasi bisa dilakukan.<sup>14</sup>

Pada kondisi *overmacht* yang bersifat tetap maka akibat yang ditimbulkan adalah batal atau berakhirnya perjanjian, konsekuensi hal ini adalah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan. Tetapi jika satu pihak sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian itu sebelum terjadinya peristiwa *overmacht* maka harus ada pengembalian semua atau sebagian biaya dari pihak lainnya. Sementara pada *overmacht* bersifat sementara maka *overmacht* hanya mempunyai daya

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 72.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 42-43.

menanggihkan dan kewajiban debitur untuk berprestasi hidup kembali ketika faktor *overmacht* itu sudah tidak ada lagi.<sup>15</sup>

Hal ini seperti yang terjadi dalam kasus yang akan dianalisa dalam penulisan skripsi oleh penulis adalah kasus antara PT. Matahari Putra Prima Tbk.(PT. MPP) dengan PT. Bogor Internusa Plaza (PT. BIP) dengan. Dimana dalam kasus ini kedua belah pihak yaitu PT. BIP sebagai pihak yang menyewakan dan PT. MPP sebagai pihak penyewa, dimana objek sewanya adalah ruang gedung Pangrango Plaza. Kasus ini bermula ketika PT. MPP tidak bisa menikmati obyek sewa selama 197 bulan akibat terbakarnya ruangan yang disewanya, sementara PT. MPP sendiri telah melunasi semua kewajibannya untuk membayar uang sewa kepada PT. BIP, dalam perjanjian juga diatur mengenai asuransi terhadap objek sewa dan klausula *overmacht* yaitu kebakaran, yang jika terjadi kebakaran di luar kesalahan para pihak mengatur perjanjian tetap berlaku ketika objek sewa telah diperbaiki. Masalah kemudian muncul ketika PT. BIP setelah merenovasi obyek sewa ternyata telah mengalihkan hak penyewaan objek sewa kepada pihak lain, sementara PT. MPP tidak menyetujui hal tersebut dengan mendasarkan pada klausula perjanjian keduanya yang masih berlaku. PT. BIP kemudian digugat dengan dasar gugatan *wanprestasi* akan tetapi kemudian dibantah dan menyatakan bahwa kebakaran yang terjadi karena kesalahan PT. MPP dan perjanjian yang lama pun sudah tidak berlaku lagi. PT. MPP kemudian mendalilkan bahwa peristiwa kebakaran itu di luar kesalahan para pihak dan dengan adanya asuransi maka perjanjian mereka tetap berlaku, dan hak untuk menyewa pun seharusnya dapat diteruskan sesuai perjanjian mereka walaupun kemudian PT. MPP meminta pembatalan perjanjian. Hingga pada akhirnya kasus ini diputuskan pada tingkat kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa PT. BIP melakukan *wanprestasi* dan perjanjian keduanya batal. Sementara pada tingkat peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung ditolak karena lewatnya waktu pengajuan peninjauan kembali.

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 32.

Dari kasus tersebut terlihat bahwa pembuktian suatu peristiwa sebagai peristiwa di luar kesalahan para pihak menjadi penting ditinjau dari sisi perlindungan hukum bagi para pihak terutama kreditur sebagai pemilik hak dan juga dari sisi akibat hukum yang akan terjadi bagi para pihak pada umumnya. Dengan melihat kondisi dan permasalahan tersebut Maka dari itu penulis memutuskan untuk menulis skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa Di Luar Kesalahan Para Pihak ( Analisa Kasus Antara PT. Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza) ”**.

### **1. 2. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut di atas, maka terdapat tiga pokok permasalahan, yaitu sebagai berikut :

1. Apakah peristiwa kebakaran dalam kasus ini adalah peristiwa di luar kesalahan para pihak?
2. Bentuk perlindungan hukum seperti apa yang bisa didapat oleh penyewa sebagai akibat terjadinya peristiwa di luar kesalahan para pihak tersebut?
3. Apakah pertimbangan hakim dalam kasus tersebut sudah tepat?

### **1. 3. Tujuan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini peneliti memiliki dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

#### **1. Tujuan Umum**

Adapun tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran secara jelas perihal pentingnya pemahaman akan perlindungan hukum bagi kreditur dan *overmacht*. Selain itu juga penelitian ini juga ditujukan untuk memberi pemahaman lebih kritis terhadap berbagai permasalahan terkait *overmacht*.

#### **2. Tujuan Khusus**

Penelitian ini juga memiliki tujuan yang bersifat khusus, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kesinambungan antara asas itikad baik ( good faith ) dengan *overmacht* sebagai upaya perlindungan hukum.
2. Untuk lebih mengetahui, terutama mengenai *overmacht*, apakah selaras dengan jiwa KUH Perdata Buku Ke III.
3. Untuk mengetahui sejauh apa batas pengaturan mengenai *overmacht* dalam suatu perjanjian.

#### 1. 4. Definisi Operasional

Dalam melakukan penelitian mengenai tanggung jawab para pihak terhadap risiko dalam perjanjian sewa menyewa ini, akan digunakan beberapa definisi yang berkaitan dengan permasalahan tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Perikatan adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>16</sup>
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu oprang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>17</sup>
3. Perjanjian Timbal balik adalah suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.<sup>18</sup>
4. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu

---

<sup>16</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 1.

<sup>17</sup> Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, *op. cit.*, Pasal 1313.

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 97.

- barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>19</sup>
5. *Wanprestasi* ialah keadaan dimana seseorang yang memikul kewajiban atau prestasi pada pihak lainnya yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>20</sup>
  6. Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.<sup>21</sup>
  7. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan debitur tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi.<sup>22</sup>
  8. Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak atau lebih dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi asuransi untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk

---

<sup>19</sup> Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1548.

<sup>20</sup> Subekti., *Pokok- Pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta: Intermedia, 2003 ), hlm. 147.

<sup>21</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 40. Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas*, Pasal 1 butir 1 , LN No. 106 tahun 2007, TLN No. 4756.

<sup>22</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 55.

memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungjawabkan”.<sup>23</sup>

### 1. 5. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>24</sup>

Adapun dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### 1. Bentuk dan tipe Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bentuk dan tipe penelitian normatif yang berbasis pada analisis norma hukum, dalam arti *law as it is written in the books* (dalam peraturan perundang-undangan).<sup>25</sup> Pada bentuk dan tipe penelitian ini, yang diteliti adalah bahan pustaka atau data sekunder dalam bidang hukum, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dengan demikian, objek yang dianalisis adalah norma hukum, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan penelitian ini.

#### 2. Sifat penelitian

Sifat Penelitian adalah deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.<sup>26</sup> Terkait dengan hal tersebut maka penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang sebenarnya tentang .

---

<sup>23</sup> Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Perasuransian*. LN No. 13 Tahun 1997. TLN No. 3467

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta: UI Press,1986 ), hlm. 43.

<sup>25</sup> Ronald Dworkin, *Legal Research*, (Daedalus: Spring, 1973), hlm. 250.

<sup>26</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ( Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2005), hlm. 4.

### 3. Data

#### a. Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder atau bahan pustaka dalam bidang hukum yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum isinya mempunyai kekuatan mengikat terhadap masyarakat.<sup>27</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Ketentuan Bugerlijk Wetboek (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Bahasa Indonesia.
- 2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>28</sup> Untuk bahan hukum sekunder, penulis menggunakan buku-buku, artikel-artikel baik dari surat kabar maupun *internet* yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dan *overmacht*.

#### b. Alat pengumpulan data

Dengan dipilihnya bentuk dan tipe penelitian normatif dalam penelitian ini, maka alat yang digunakan untuk memperoleh data adalah studi kepustakaan disertai dengan wawancara kepada narasumber atau informan.

#### c. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu metode yang lebih menekankan pada kualitas atau isi dari data tersebut secara mendalam dan menyeluruh.<sup>29</sup> Data sekunder yang diperoleh akan dikemukakan dan dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh jawaban dari masalah yang diteliti.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 52.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 32.

## 1. 6. Manfaat Teoretis dan Praktis

Adapun manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah:

### 1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum perjanjian dan juga diharapkan akan bermanfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang tertarik dengan masalah dalam penelitian ini.

### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai perlindungan hukum akibat terjadinya peristiwa di luar kesalahan para pihak, terutama untuk menyetengahkan secara lebih terperinci pengaturan terhadap hal-hal tersebut.

## 1. 7. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah:

### **BAB 1           PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang penelitian, pokok permasalahan yang dikemukakan, tujuan diadakannya penelitian, manfaat penulisan, metode penelitian yang digunakan, kerangka konseptual, kegunaan teoretis dan praktis, serta sistematika penulisan.

### **BAB 2           TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA**

Dalam bab ini akan dibagi menjadi dua sub bab, yang pertama akan diuraikan mengenai, pengertian perikatan, pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas umum hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian, jenis-jenis perjanjian, *wanprestasi*. Pada sub bab kedua akan menguraikan mengenai pengertian dan ruang lingkup perjanjian sewa menyewa, tanggung jawab dan hak para pihak dalam sewa menyewa, dan berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

**BAB 3 TINJAUAN UMUM MENGENAI *OVERMACHT***

Dalam ini akan diuraikan mengenai pengertian *overmacht*, pengertian risiko, unsur-unsur *overmacht*, faktor-faktor penyebab terjadinya *overmacht*, jenis-jenis *overmacht*, pembuktian dalam *overmacht*, dan akibat-akibat hukum *overmacht*.

**BAB 4 PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR AKIBAT PERISTIWA DI LUAR KESALAHAN PARA PIHAK ( ANALISA KASUS ANTARA PT. MATAHARI PUTRA PRIMA Tbk. MELAWAN PT. BOGOR INTERNUSA PLAZA)**

Bab ini membahas mengenai analisa terhadap putusan-putusan terhadap kasus, dimana akan dikaji beberapa hal, antara lain tinjauan terhadap dasar gugatan, tinjauan pembelaan mengenai *overmacht*, pendapat-pendapat Majelis Hakim terhadap kasus, dan kajian terhadap putusan akhir kasus.

**BAB 5 PENUTUP**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari hasil analisis terhadap masalah yang dikemukakan, serta saran yang berhubungan dengan tema penulisan skripsi ini.

## BAB 2

### TINJAUAN MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

#### 2. 1. Perjanjian Pada Umumnya

##### 2. 1. 1. Pengertian Perikatan

Sebelum membahas perihal perjanjian pada umumnya maka tidak akan terlepas dari pemahaman akan perikatan. Hal ini didasari karena perikatan dapat timbul salah satunya dari suatu perjanjian. Seperti telah diatur dalam pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan lahir baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang."

Pengertian perikatan sendiri tidak secara tegas dinyatakan dalam ketentuan KUH Perdata, oleh karena itu pengertian perikatan tersebut hanya bisa dijumpai dari pendapat-pendapat para sarjana hukum. Salah satu pengertian perikatan antara lain diuraikan oleh Subekti, beliau memberikan batasan atas apa yang dimaksud dengan perikatan perikatan:

" Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu."<sup>30</sup>

Dari penjelasan tersebut maka untuk melahirkan perikatan hal yang pertama harus dipenuhi adalah adanya dua orang atau dua pihak. Pihak yang memiliki kewajiban itu

---

<sup>30</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm.1.

dinamakan juga pihak yang berutang atau kreditur, sedangkan pihak yang mempunyai hak itu disebut juga pihak penagih atau kreditur ( pihak berpiutang ).<sup>31</sup>

Dalam hal kewajiban dalam perikatan kemudian lebih dikenal dengan istilah prestasi, bentuk dari prestasi tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: ” Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Jadi dengan pengertian tersebut maka perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak ( kreditur dan debitur ) yang melahirkan kewajiban pada satu pihak ( debitur ) yang dapat berupa untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, dan melahirkan hak pada pihak lainnya ( kreditur ) untuk menuntut terpenuhinya prestasi dalam hubungan hukum tersebut.

### **2. 1. 2. Pengertian Perjanjian**

Rumusan mengenai pengertian perjanjian atau persetujuan ini terdapat di dalam KUH Perdata pada Buku III Pasal 1313, yang menyatakan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Selain perumusan tentang pengertian perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata tersebut, untuk lebih memperjelas beberapa Sarjana Hukum yang memberikan pengertian terhadap istilah perjanjian ini antara lain Subekti dan Wirjono Projodikoro, pendapat keduanya yaitu sebagai berikut :

#### **a. Subekti**

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003 ), hlm.18.

b. Wirjono Prodjodikoro

“Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”<sup>33</sup>

Dari pengertian perjanjian dan perikatan sebelumnya maka dapat dilihat, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa.<sup>34</sup> Dengan demikian maka perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan di samping Undang-Undang. Perjanjian sebagai suatu peristiwa hukum yang membawa akibat lahirnya suatu perikatan antara para pihak dalam perjanjian tersebut.

### 2. 1. 3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dari pengertian mengenai perjanjian tersebut tentunya telah dipahami bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum. Untuk lebih memudahkan dalam memahami perjanjian maka kemudian muncul unsur-unsur yang secara umum ada dalam suatu perjanjian. Adapun unsur-unsur perjanjian tersebut adalah :

a. Unsur *Essentialia*

Yaitu bagian-bagian daripada perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak akan mungkin ada, maksudnya unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian. Misalnya harga adalah *essentialia* atau inti bagi perjanjian jual beli, identitas para pihak serta kesepakatan.

b. Unsur *Naturalia*

Yaitu bagian-bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur, maksudnya unsur yang telah ada dalam

---

<sup>32</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 1.

<sup>33</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, ( Bandung: Sumur, 1981 ), hlm. 11.

<sup>34</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 3.

perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian tersebut. Misalnya adanya itikad baik, serta jaminan tidak ada cacat tersembunyi dalam suatu barang.

c. *Unsur Aksidentalita*

Yaitu bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana undang-undang tidak mengaturnya, misalnya jual beli rumah beserta alat-alat rumah tangganya.<sup>35</sup>

#### **2. 1. 4. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian**

Selain unsur-unsur perjanjian selanjutnya dikenal pula tentang asas-asas umum yang berlaku dalam Hukum Perjanjian, manfaat asas-asas ini tentunya sebagai pedoman dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian. Asas-asas umum Hukum Perjanjian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

**a. Asas Personalita**

Asas personalita atau asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian adalah hanya untuk kepentingan perseorangan saja.<sup>36</sup>

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan bahwa:“ Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.” Sementara itu Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata

---

<sup>35</sup> Setiawan, R., *Pokok-Pokok Perjanjian*. (Bandung: Bina Cipta, 1998), hlm. 50.

<sup>36</sup> Salim H.S. , *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika. 2006), hlm.13.

menyatakan bahwa: “ Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.”

Walaupun kedua pasal tersebut secara jelas menyatakan bahwa hanya para pihak atas namanya sendiri yang bisa mengadakan perjanjian, ada ketentuan pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “ Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.” Ketentuan pasal ini menentukan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan.<sup>37</sup>

Maksud dari asas tersebut adalah bahwa suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kepada para pihak yang membuatnya. Apabila seseorang ingin diwakilkan oleh orang lain untuk mengadakan perjanjian maka atas hal tersebut harus berdasarkan surat kuasa.

#### **b. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan ketentuan tersebut maka bisa disimpulkan bahwa ketentuan pasal 1338 KUH Perdata akan merujuk pula ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Menurut Subekti asas ini memberi arti bahwa para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan mengatur sendiri isi perjanjian tersebut, sepanjang tidak

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap karena sifat terbuka dari Hukum Perjanjian itu sendiri, yang berarti bahwa pasal-pasal itu dapat disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.<sup>38</sup>

Dari rumusan pasal maupun penjelasan tersebut maka asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>39</sup>

Dengan penjabaran tersebut maka jelas bahwa asas kebebasan berkontrak memang ada dan diakui, akan tetapi juga perlu diingat bahwa asas ini juga tetap harus dibatasi dengan nilai-nilai berupa ketertiban umum dan kesusilaan.

### **c. Asas Konsensualisme**

Asas konsensualisme berhubungan dengan saat lahirnya suatu perjanjian yang mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian dan tidak perlu suatu formalitas.<sup>40</sup>

Asas ini disimpulkan dari ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai, maka dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian sudah sah apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 13.

<sup>39</sup> Salim H.S. , *op. cit.* , hlm. 9.

<sup>40</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 15.

<sup>41</sup> *Ibid.*

**d. Asas Kepercayaan ( *Vertrouwensbeginsel* )**

Suatu perjanjian tidak akan terjadi tanpa adanya kepercayaan antar para pihak yang mengadakannya, karena perjanjian akan membawa akibat hukum berupa hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.<sup>42</sup>

Dengan kepercayaan ini maka kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

**e. Asas Kekuatan Mengikat**

Asas ini secara umum dapat ditarik dari kesimpulan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan jika syarat sah perjanjian terpenuhi maka sejak saat itu perjanjian mengikat bagi para pihak. Dengan terikatnya para pihak tersebut maka para pihak harus menaati perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka, selain itu kekuatan mengikat ini juga berlaku terhadap unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta rasa moral.<sup>43</sup>

**f. Asas Itikad Baik**

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa : ” Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Di dalam Hukum Perjanjian itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu:

1. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 KUHPerdata.

---

<sup>42</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, ( Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001) hlm. 87.

<sup>43</sup> *Ibid.* , hlm. 88.

2. Itikad baik dalam arti obyektif, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan karena salah satu pihak terdesak, harus ada keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.<sup>44</sup>

Asas itikad baik memberikan suatu batasan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian, kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat dilaksanakan sekehendaknya saja tetapi harus diikuti dengan itikad baiknya untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Jadi walaupun syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata telah dilakukan tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk meminta pembatalan dalam hal perjanjian telah dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.<sup>45</sup>

#### **g. Asas Keseimbangan**

Asas ini menghendaki kedua belah pihak dalam perjanjian memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dari debitur, namun kreditur memikul beban pula untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Jadi dapat terlihat kedudukan kreditur yang kuat juga diimbangi

---

<sup>44</sup> M. Hariyanto, “Asas-Asas Perjanjian”, <http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/asas-asas-perjanjian.html>, diakses pada tanggal 15 Januari 2012.

<sup>45</sup> I. G. Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Teori Dan Praktek*, ( Jakarta: Megapoin, 2003), hlm. 84.

kewajibannya untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.<sup>46</sup>

#### **h. Asas Kepatutan**

Asas kepatutan ini tertuang dalam pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: ” Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.” Dengan asas ini maka dalam membuat perjanjian tidak hanya ketentuan perundang-undangan secara tertulis saja yang perlu diperhatikan tapi juga jika dirasa perlu norma-norma yang bersifat abstrak yang hidup dalam masyarakat juga perlu diperhatikan, jadi jika ada pihak yang merasa isi perjanjian tidak sesuai dengan kepatutan dan kebiasaan maka bisa saja diminta pembatalan.<sup>47</sup>

#### **2. 1. 5. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian**

Dalam suatu perjanjian kemudian dikenal pula tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, dalam hal ini berarti suatu perjanjian hanya mempunyai kekuatan mengikat jika syarat-syarat tersebut dipenuhi. Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian dengan jelas telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

#### **a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya**

Para pihak dalam perjanjian yaitu, manusia atau badan hukum telah menyatakan kesepakatan atau persetujuan yang mana akhirnya akan terbentuk suatu

---

<sup>46</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hlm. 88.

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 89.

pertemuan kehendak, para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan, persetujuan mana yang dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.<sup>48</sup>

Dalam hukum perjanjian adanya suatu azas yang dinamakan azas konsensualitas yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Istilah ini berasal dari bahasa latin yaitu *consensus* yang berarti sepakat, maksud dari kata sepakat disini adalah bahwa pada azasnya perjanjian atau perikatan yang timbul karenanya, itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Azas konsensualitas bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan karena hal ini sudah semestinya, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti kedua belah pihak sudah setuju atau sepakat mengenai suatu hal.<sup>49</sup>

Untuk menentukan telah terjadinya kata “sepakat” ada beberapa teori yang dikemukakan oleh para sarjana, yaitu :

1. *Uitings theorie* (teori saat melahirkan kemauan). Menurut teori ini perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan pada waktu pihak lain mulai menulis surat penerimaan.
2. *Verzend theorie* (teori saat mengirim surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada si penawar.
3. *Onvangs theorie* (teori saat menerima surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat menerima surat penerimaan atau sampai di alamat penawar.

---

<sup>48</sup>R. Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, ( Bandung: Alumni, 2010), hlm. 214.

<sup>49</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 15.

4. *Vernemings theorie* (teori saat mengetahui surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian baru terjadi, apabila si penawar telah membuka dan membaca surat penerimaan itu.<sup>50</sup>

Sebagian besar dari perjanjian-perjanjian ini selalu bersumber pada kata sepakat, yaitu suatu “persetujuan” antara kedua belah pihak. Dari peristiwa tersebut akan menimbulkan suatu peristiwa hubungan hukum diantara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan kedua belah pihak telah terikat oleh isi perjanjian yang dibuatnya. Adapun bentuk dari perjanjian itu bisa tertulis dan secara lisan yang berisi suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan.<sup>51</sup>

#### **b. Adanya Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian**

Adapun yang dimaksud dengan kecakapan disini adalah bahwa subjek dalam suatu perjanjian harus sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan sendiri menurut ketentuan hukum. Cakap merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.<sup>52</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUH Perdata, ada beberapa golongan orang yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa

Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin.

---

<sup>50</sup> R. Syahrani, *op. cit.*, hlm. 215.

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 217.

## 2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros.

## 3. Orang-orang perempuan

Dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, ketentuan ketidakcakapan perempuan dianggap tidak berlaku lagi karena kedudukan perempuan bersuami dianggap sederajat dengan laki-laki dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>53</sup>

Jadi dengan demikian yang dimaksud dengan adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu bahwa para pihak di dalam perjanjian tersebut diharuskan :

1. Mampu untuk melakukan perbuatan hukum
2. Mampu melakukan perjanjian yang hendak dibuatnya

Dengan demikian, syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya, bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya<sup>54</sup>.

---

<sup>53</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan*, Pasal 31 butir 1 dan 2 , LN No. 1 tahun 1974, TLN. No. 3019.

<sup>54</sup> R. Syahrani, *op. cit.*, hlm. 218.

### **c. Adanya Suatu Hal Tertentu**

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Kemudian dalam Pasal 1332 KUH Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

Hal-hal tersebut sangat perlu diperhatikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, karena untuk dapat menentukan atau menetapkan kewajiban si berhutang (debitur) apabila terjadi suatu perselisihan. Yang menjadi objek daripada suatu perjanjian tidak selalu harus sudah ada pada saat perjanjian, akan tetapi bisa juga belum ada.

### **d. Adanya Suatu Sebab Yang Halal**

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Jadi yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Akhirnya Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>55</sup>

Lebih lanjut Subekti, menggolongkan keempat syarat untuk sahnya suatu perjanjian tersebut ke dalam dua golongan, yaitu :

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm. 221.

1. Syarat subjektif, yaitu untuk dua syarat yang pertama, karena kedua syarat itu mengenai subjek daripada perjanjian.
2. Syarat objektif, yaitu untuk dua syarat yang terakhir, karena kedua syarat itu mengenai objek daripada perjanjian.<sup>56</sup>

Untuk sahnya suatu perjanjian, syarat-syarat tersebut di atas harus dipenuhi, apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).<sup>57</sup>

#### **2. 1. 6. Jenis-Jenis Perjanjian**

Dengan bermacam-macamnya kegiatan manusia untuk memenuhi kebutuhannya maka hal ini juga berimbas kepada banyak peristiwa hukum yang terjadi, termasuk kepada Hukum Perjanjian yang kemudian berkembang dan semakin banyak jenisnya. Jenis-jenis perjanjian sendiri dapat dibeda-bedakan jika ditinjau dari beberapa sudut, yaitu:

- a. Dari sudut hak dan kewajiban: perjanjian sepihak dan timbal balik.
- b. Dari sudut imbalan antar pihak: perjanjian atas beban dan tanpa beban.
- c. Dari sudut kemungkinan terlaksananya: perjanjian biasa dan untung-untungan.
- d. Dari sudut kekuatan yang mendasarinya: perjanjian kesepakatan dan nyata.
- e. Dari sudut pengaturan masalah dalam perjanjian: perjanjian bernama dan tak bernama.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 17.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 20.

<sup>58</sup> A. Ridwan Halim, *Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*, ( Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm.155.

**a. Dari Sudut Hak dan Kewajiban**

Jenis perjanjian jika dipandang dari sudut hak dan kewajiban dibagi atas dua jenis, yaitu:

1. Perjanjian sepihak yaitu perjanjian di mana hanya salah satu pihak saja yang memiliki hak sedangkan pihak lainnya hanya mempunyai kewajiban. Contohnya dalam perjanjian hibah, hadiah, atau wasiat.
2. Perjanjian timbal balik yaitu perjanjian di mana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban terhadap pihak lain. Contohnya perjanjian sewa menyewa, di mana pihak penyewa memiliki hak untuk menuntut hak sewa dan juga memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa.<sup>59</sup>

**b. Dari Sudut Imbalan Antar Para Pihak**

Jenis perjanjian jika dipandang dari sudut imbalan antar para pihak dibagi atas dua jenis, yaitu:

1. Perjanjian atas beban, yaitu perjanjian di mana kedua belah pihak masing-masing terbebani kewajiban terhadap pihak lain. Contohnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain.
2. Perjanjian tanpa beban, yaitu perjanjian di mana salah satu pihak memberikan sesuatu kepada pihak lain tanpa imbalan atau kewajiban apa pun ( secara cuma-cuma ). Contohnya hibah, hadiah, dan lain-lain.<sup>60</sup>

**c. Dari sudut Kemungkinan Terlaksananya**

Jenis perjanjian jika dipandang dari sudut kemungkinan terlaksananya dibagi atas dua jenis, yaitu:

1. Perjanjian biasa, yaitu perjanjian yang pada dasarnya akan ditepati oleh para pihak bila tidak ada sebab-sebab tertentu yang membatalkannya dan

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> *Ibid.*

hal yang diperjanjikan sudah pasti. Contohnya perjanjian jual beli yang sudah jelas baik hak dan kewajibannya, secara nyata pelaksanaan perjanjian sudah jelas dalam perjanjian.

2. Perjanjian untung-untungan, yaitu perjanjian yang belum pasti terjadi dan kalau terjadi dapat mendatangkan keuntungan atau mungkin juga kerugian dan resiko bagi salah satu pihak. Contohnya perjanjian spekulasi dagang dan perjanjian taruhan.<sup>61</sup>

#### **d. Dari Sudut Kekuatan Yang Mendasarinya**

Jenis perjanjian jika dipandang dari sudut kekuatan yang mendasarinya dibagi atas dua jenis, yaitu:

1. Perjanjian kesepakatan ( *consensual* ), yaitu perjanjian yang baru terjadi atas dasar kata sepakat atau persetujuan para pihak yang bersangkutan.
2. Perjanjian nyata ( riil atau tunai ), yaitu perjanjian yang terjadi di samping berdasarkan kata sepakat juga telah terjadi berdasarkan suatu perbuatan hukum yang telah dilakukan, misalnya dengan penyerahan barang atau sejumlah uang sebelumnya dan sebagainya.<sup>62</sup>

#### **e. Dari Sudut Tingkatan Kepentingannya**

Jenis perjanjian jika dipandang dari sudut tingkatan kepentingannya dibagi atas dua jenis, yaitu:

1. Perjanjian primer ( utama ), yaitu perjanjian yang berisi hal-hal pokok yang mengikat kedua belah pihak untuk dipenuhi.
2. Perjanjian sekunder ( tambahan ), yaitu perjanjian yang timbul kemudian sehubungan dengan akibat adanya perjanjian primer. Contohnya perjanjian hak untuk diprioritaskan sebagai penyewa jika hak sewa telah

---

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 156.

<sup>62</sup> *Ibid.*

habis berlakunya sebagai akibat perjanjian sewa menyewa ( perjanjian primernya ).<sup>63</sup>

#### **f. Dari Sudut Pengaturan Masalah Dalam Perjanjian**

Jenis perjanjian jika dipandang dari sudut pengaturan masalah dalam perjanjian dibagi atas dua jenis, yaitu:

1. Perjanjian bernama, yaitu perjanjian yang telah ada dan dikenal secara umum. Contohnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, kuasa nama, dan lain-lain.
2. Perjanjian tak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian lainnya yang tidak termasuk dalam perjanjian bernama dan diatur tersendiri ( perjanjian-perjanjian khusus). Contohnya seperti beli sewa yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>64</sup>

#### **2. 1. 7. Wanprestasi**

*Wanprestasi* adalah kondisi dimana debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya.<sup>65</sup> Seorang debitur dikatakan *wanprestasi* jika ia melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat; dan
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm. 156-157.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 157.

<sup>65</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 45

<sup>66</sup> *Ibid.*

*Wanprestasi* sendiri tidak berjalan secara otomatis, artinya walaupun salah satu pihak tidak melakukan prestasi sebagaimana mestinya tak dapat pihak tersebut dinyatakan wanprestasi. Salah satu sebab hal ini adalah seringkali dalam perjanjian tidak dijanjikan dengan tepat kapan satu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.<sup>67</sup> Jika hal demikian terjadi maka sebaiknya pihak yang merasa dirugikan karena tidak atau belum terlaksananya prestasi memberikan peringatan bahwa jika tidak memenuhi peringatan itu pihak yang wajib berprestasi dinyatakan lalai.<sup>68</sup> Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Akan tetapi akta lalai juga tidak perlu digunakan dalam hal-hal tertentu, yaitu dalam hal:

- a. Jika dalam persetujuan ditentukan termin waktu;
- b. debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- c. debitur keliru dalam memenuhi prestasi;
- d. ditentukan dalam undang-undang bahwa *wanprestasi* terjadi demi hukum; dan
- e. jika debitur mengakui atau memberitahukan bahwa dia dalam keadaan *wanprestasi*.<sup>69</sup>

Jika *wanprestasi* telah benar-benar terbukti maka ada akibat-akibat hukum yang dapat diberikan pada pihak yang melakukannya, yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur ( Pasal 1234 KUH Perdata ). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

---

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>69</sup> R. Setiawan, *op. cit.*, hlm. 89.

- b. Dalam perjanjian timbal balik, *wanprestasi* dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim ( Pasal 1266 KUH Perdata ).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya *wanprestasi* ( Psl 1237 ayat (2) KUH Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim ( Pasal 181 ayat (1) HIR ). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian ( Pasal 1267 KUH Perdata ). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.<sup>70</sup>

Dari adanya peristiwa *wanprestasi* yang dituduhkan kepada debitur muncul kondisi dimana posisi debitur menjadi tidak seimbang lagi dengan kreditur. Untuk mengatasi hal tersebut kemudian muncul hak-hak yang dapat digunakan oleh debitur untuk menghindari dan membela dirinya dari tuduhan *wanprestasi* tersebut, ada tiga bentuk pembelaan yang dapat digunakan oleh debitur, yaitu:

- a. Mengajukan pembelaan bahwa kreditur juga telah lalai ( *exceptio non adimpleti contractus* ). Pembelaan ini secara garis besar dapat dilihat dari jenis perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian timbal balik ada suatu asas yang mewajibkan para pihak untuk sama-sama melakukan kewajibannya.<sup>71</sup> Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli, si pembeli menuduh penjual melakukan *wanprestasi* karena terlambat menyerahkan barangnya, sementara pada kenyataannya pembeli sendiri belum menepati janjinya untuk membayar uang muka, ketentuan ini juga tertuang dalam ketentuan Pasal 1478 KUH Perdata.

---

<sup>70</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 24.

<sup>71</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm 57.

- b. Mengajukan pembelaan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi ( *rechtverwerking* ). Pembelaan ini lebih didasarkan kepada sikap pihak kreditur yang disimpulkan oleh debitur bahwa kreditur sudah tidak akan menuntut ganti rugi.<sup>72</sup> Contoh pembelaan ini adalah ketika seorang pembeli tidak melakukan teguran atau mengembalikan barangnya walaupun didapati barang yang diterimanya dari debitur tidak sesuai atau memiliki cacat yang tersembunyi, bahkan kemudian pembeli memesan barang tersebut lagi. Dari sikap pembeli itu maka debitur menyimpulkan bahwa kreditur telah puas dengan barang tersebut.
- c. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa ( *overmacht* ). Secara umum *Overmacht* sendiri disimpulkan sebagai keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>73</sup> *Overmacht* atau keadaan memaksa merupakan sebab lain dari terjadinya *wanpretasi* selain kelalaian. Dalam kondisi ini maka debitur tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban.<sup>74</sup> Pembelaan *overmacht* ini menurut Subekti didasarkan kepada terpusatnya pikiran debitur kepada peristiwa ( bencana alam atau kecelakaan ) yang sedemikian hebatnya sehingga membuat debitur tidak mungkin menepati janjinya.<sup>75</sup>

*Overmacht* sendiri memiliki akibat-akibat yang berbeda tergantung pada sebesar apa peristiwa yang dinyatakan *overmacht* tersebut memberi dampak kepada perjanjian. Dari pengertian tersebut secara umum

---

<sup>72</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm 58.

<sup>73</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 27.

<sup>74</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja , *op. cit*, hlm. 41.

<sup>75</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm 56.

kemudian muncul unsur-unsur yang dibutuhkan untuk menyatakan suatu peristiwa sebagai *overmacht*, unsur-unsur *overmacht* tersebut adalah:

1. Tidak terpenuhinya prestasi karena di luar kesalahan atau kesengajaan debitur;
2. terdapat peristiwa yang menyebabkan objek yang diperjanjikan musnah;
3. peristiwa yang mendasari terjadinya *overmacht* tidak dapat diduga sebelumnya;
4. peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur; dan
5. debitur tidak beritikad buruk.<sup>76</sup>

Sebagai contoh pada kondisi *overmacht* yang bersifat tetap dimana pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapa pun, maka akibat yang ditimbulkan adalah batal atau berakhirnya perjanjian, konsekuensi hal ini adalah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan. Tetapi jika satu pihak sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian itu sebelum terjadinya peristiwa *overmacht* maka harus ada pengembalian semua atau sebagian biaya dari pihak lainnya. Sedangkan pada *overmacht* sementara unsur kesulitan-kesulitan ( *difficultas* ) adalah dasarnya, artinya jika kesulitan-kesulitan sudah tidak ada maka pemenuhan prestasi bisa dilakukan.<sup>77</sup> Pada *overmacht* bersifat sementara maka *overmacht* hanya mempunyai daya menanggulung dan kewajiban debitur untuk berprestasi hidup kembali ketika faktor *overmacht* itu sudah tidak ada lagi.<sup>78</sup> Penjelasan mengenai *overmacht* disini masih bersifat terbatas, lebih lanjut mengenai *overmacht* akan disajikan tersendiri dalam BAB III.

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm. 38.

<sup>78</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 32.

## 2. 2. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa

### 2. 2. 1. Pengertian dan Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian sewa menyewa terkandung dalam ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu."

Dari ketentuan tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa sewa menyewa terdiri dari unsur-unsur berupa:

- a. Adanya barang tertentu yang disewakan.
- b. Dalam waktu yang tertentu ( tidak untuk selamanya ).
- c. Pada harga atau tarif tertentu.<sup>79</sup>

### 2. 2. 2. Kewajiban Penyewa dan Yang Menyewakan

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian timbal balik, oleh karena itu baik penyewa maupun pihak yang menyewakan memiliki hak dan kewajiban terhadap pihak lainnya. Pembagian kewajiban-kewajiban untuk penyewa dan yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- a. Kewajiban Pihak Penyewa terdiri dari:
  1. Memakai dan atau memelihara dengan baik barang yang disewanya ( Pasal 1560 KUH Perdata).
  2. Membayar tarif sewa pada waktunya ( Pasal 1560 KUH Perdata ).
  3. Memakai barang yang disewanya itu menurut tujuannya yang sebenarnya dan semestinya ( Pasal 1560 KUH Perdata ).

---

<sup>79</sup> A. Ridwan Halim, *op. cit.*, hlm. 159.

4. Tidak melakukan perubahan yang tetap terhadap barang yang disewa tanpa seizin pemiliknya.
5. Tidak menyewakan lagi barang yang sedang disewanya kepada pihak lain, kecuali bila yang disewa itu adalah sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka penyewa diperbolehkan menyewakan lagi sebagian dari rumah itu, misalnya dengan menerima indekost atau sebagainya ( Pasal 1559 KUH Perdata).
6. Mengembalikan barang yang disewa itu kepada pemiliknya bila jangka waktu sewanya telah berakhir dalam keadaan yang paling tidak sama dengan keadaannya semula pada waktu barang itu mulai disewa.<sup>80</sup>

b. Kewajiban pihak yang menyewakan terdiri dari:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.<sup>81</sup>

### **2. 2. 3. Larangan-Larangan Bagi Pihak Yang Menyewakan**

Larangan-larangan dalam perjanjian sewa menyewa bagi pihak yang menyewakan tertuang dalam pasal 1579 dan 1555 KUH Perdata, yaitu:

1. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya ( Pasal 1579 KUH Perdata ).

---

<sup>80</sup> *Ibid.* hlm. 159-160.

<sup>81</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1550.

2. Pihak yang menyewakan dilarang mengubah wujud maupun susunan barang yang disewakan. Pengecualian hal ini adalah Pasal 1555 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya betapapun beratnya kesusahan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu ia terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan."<sup>82</sup>

#### 2. 2. 4. Penyewaan Ulang

Yang dimaksud penyewaan ulang adalah sewa yang seharusnya sudah selesai namun dilanjutkan kembali, dalam hal ini baik penyewa maupun pihak yang menyewakan adalah orang atau pihak yang sama. Terhadap hal ini ada dua kondisi yang mungkin terjadi, penyewaan ulang tidak terjadi dan penyewaan ulang terjadi. Dalam hal yang pertama hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1572 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia berhak menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam." Sementara kondisi kedua terjadi dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1573 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: " Jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam Pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan." Selain berdasarkan Pasal 1573 KUH Perdata penyewaan ulang tentunya dapat terjadi sesuai kesepakatan bersama antar para pihak.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Abu Tafsir, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan", ( Tesis FHUI, Depok, 2006), hlm. 38-39.

<sup>83</sup> *Ibid.*, hlm. 41-43.

### 2. 2. 5. Mengulangsewakan

Mengulangsewakan tidak sama dengan penyewaan ulang bahkan sangat berbeda, mengulangsewakan berarti si penyewa menyewakan lagi barang yang disewa kepada pihak lain, tetapi perjanjian sewanya dengan yang menyewakan masih dipertahankan.<sup>84</sup>

Jadi dalam kondisi ini si penyewa berlaku sebagai yang menyewakan terhadap pihak lain ( pihak ketiga ) di luar izin pemilik barang yang sebenarnya ( yang menyewakan ). Pengecualian hal ini hanya berlaku terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 1559 KUH Perdata yaitu jika yang disewa itu adalah sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka penyewa diperbolehkan menyewakan lagi sebagian dari rumah itu, misalnya dengan menerima indekost atau sebagainya.<sup>85</sup>

Dalam permasalahan ini perlu juga dilihat perbedaan antara mengulangsewakan dengan melepaskan sewa. Pengertian mengulangsewakan berarti si penyewa bertindak sendiri dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang diadakannya dengan pihak ketiga. Sedangkan melepaskan sewa berarti penyewa mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikannya sebagai penyewa, jadi pihak ketiga dalam hal ini berhadapan langsung dengan pihak yang menyewakan (pemilik objek sewa).<sup>86</sup>

### 2. 2. 6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 sampai 1580 KUH Perdata. Namun secara umum sesuai ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, dimana salah satu unsur sewa menyewa adalah adanya jangka waktu, maka secara umum sewa menyewa berakhir dengan jangka waktu tersebut.<sup>87</sup> Hal ini juga sesuai

---

<sup>84</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 93.

<sup>85</sup> *Ibid.*, hlm. 43-45.

<sup>86</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995 ), hlm.46.

<sup>87</sup> A. Ridwan Halim, *op. cit.*, hlm. 161.

dengan ketentuan Pasal 1570 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu."

Sementara jika sewa menyewa dibuat secara lisan saja maka berdasarkan Pasal 1571 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat."

Jadi dengan dasar jangka waktu itu yang menjadi tanda berakhirnya sewa menyewa secara umum, namun jika ada kesepakatan lain dalam hal pengakhiran perjanjian sewa menyewa pun tetap dimungkinkan. Hal ini karena adanya sifat terbuka Hukum Perjanjian yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>88</sup>

Selain ketentuan-ketentuan yang menyatakan berakhirnya sewa menyewa dalam pasal-pasal tersebut, dimana secara umum pengakhiran sewa menyewa didasarkan pada jangka waktu tertentu dan kesepakatan para pihak, sebab lain yang bisa mengakhiri sewa menyewa adalah ketika objek sewa tidak dapat dinikmati lagi oleh penyewa misalnya karena hilang atau musnah. Kondisi ini terjadi baik karena ada unsur kesalahan maupun tidak ada kesalahan dari para pihak. Jika ada unsur kesalahan atas kejadian tersebut maka si pelaku yang menyebabkan objek perjanjian tersebut musnah seluruhnya dibebani kewajiban untuk memikul segala kerugian dan kerusakan.<sup>89</sup> Sementara pada kondisi hanya sebagian objek sewa yang musnah diberikan pilihan bagi penyewa yaitu:

- a. Meminta pengurangan harga sewa sebanding dengan bagian yang musnah.

---

<sup>88</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 13.

<sup>89</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, ( Bandung: Alumni, 1986 ), hlm. 234.

b. Menuntut pembatalan perjanjian sewa.<sup>90</sup>

Kondisi berbeda terjadi ketika berakhirnya perjanjian sewa menyewa akibat musnah atau hilangnya objek sewa tanpa ada kesalahan para pihak. Merujuk hal tersebut maka disini akan dibicarakan mengenai *overmacht* dan risiko. Ketika terjadi *overmacht* terjadi maka prestasi debitur dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan tak dapat terlaksana maka ada dua kondisi yang mungkin terjadi pada perjanjian dilihat dari segi sifat *overmacht* yang terjadi, yaitu:

- a. *Overmacht* objektif dan tetap, pada kondisi ini maka perikatan menjadi berakhir, karena adanya unsur ketidakmungkinan melaksanakan prestasi lagi.
- b. *Overmacht* subjektif dan sementara, pada kondisi ini terdapat dua pilihan, pertama perjanjian tetap dilanjutkan dengan pertimbangan *overmacht* hanya bersifat menunda pemenuhan prestasi. Kedua, jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi debitur, perikatannya menjadi gugur, dan perjanjian sewa menyewa pun berakhir.<sup>91</sup>

Sementara pada permasalahan risiko yang dititikberatkan adalah pada masalah pertanggungjawaban terhadap kerugian yang timbul dari peristiwa *overmacht* tersebut. Dalam sewa menyewa risiko diatur dalam Pasal 1553 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: ” Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.”

Dari ketentuan tersebut, pernyataan gugur demi hukum menyebabkan masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa pun dari pihak lainnya, yang berarti kerugian

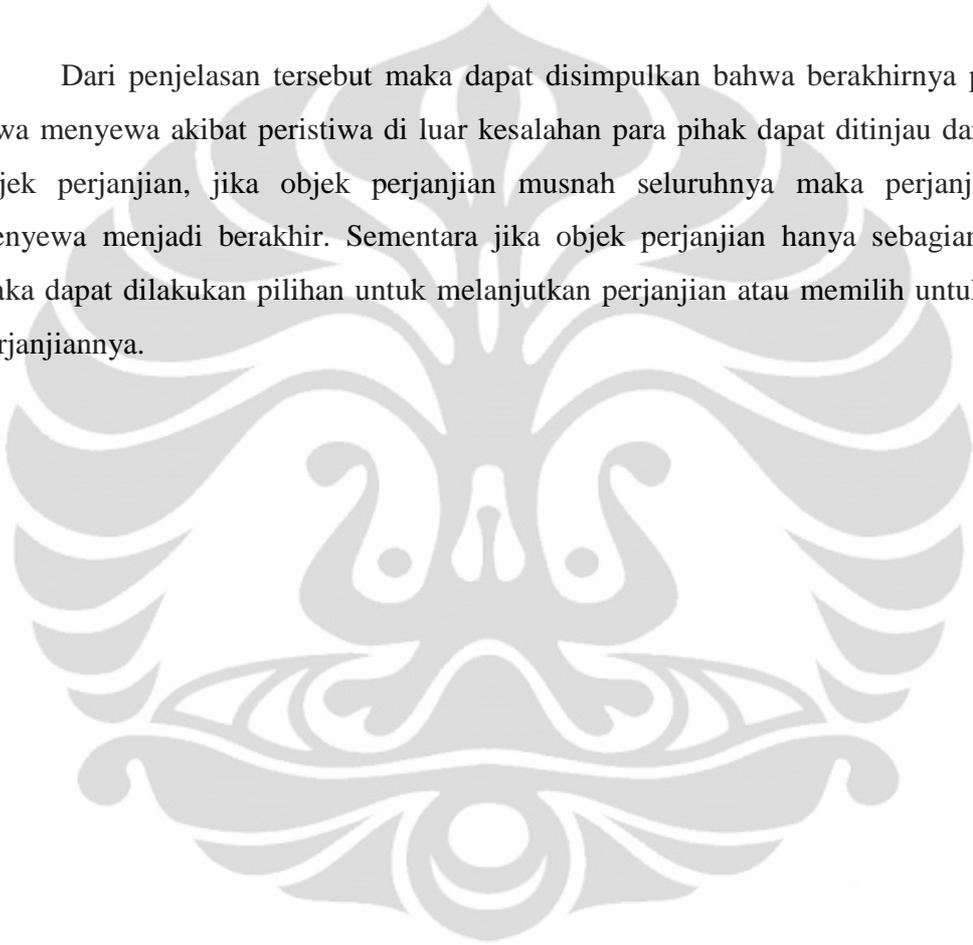
---

<sup>90</sup> *Ibid.*, hlm. 235.

<sup>91</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 32.

akibat musnahnya barang yang disewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.<sup>92</sup> Selain itu terlihat pula bahwa baik *overmacht* maupun risiko dalam sewa menyewa memiliki kesesuaian terhadap masalah berakhirnya perjanjian sewa menyewa, yaitu dengan mendasarkan pada kondisi objek apakah musnah seluruhnya atau sebagian saja, juga pada permasalahan kemampuan untuk berprestasi.

Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa berakhirnya perjanjian sewa menyewa akibat peristiwa di luar kesalahan para pihak dapat ditinjau dari kondisi objek perjanjian, jika objek perjanjian musnah seluruhnya maka perjanjian sewa menyewa menjadi berakhir. Sementara jika objek perjanjian hanya sebagian musnah maka dapat dilakukan pilihan untuk melanjutkan perjanjian atau memilih untuk diakhiri perjanjiannya.



---

<sup>92</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 95.

### BAB 3

## TINJAUAN UMUM MENGENAI *OVERMACHT*

### 3. 1. Pengertian *Overmacht*

Dalam bab sebelumnya telah dibahas secara singkat mengenai salah satu pembelaan debitur yang dituduh melakukan *wanprestasi*, yaitu *overmacht*. Pengertian *overmacht* atau keadaan memaksa tidak dapat dilepaskan dari pengaturan dalam pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Dalam pasal 1244 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Jika ada alasan untuk si berutang harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya.”

Kemudian dalam Pasal 1245 KUH Perdata disebutkan : “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya bila keadaan memaksa atau lantaran kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan hal yang terlarang.”

Menurut Rahmat S. S. Soemadipradja menyatakan bahwa, berdasarkan pengaturan kedua pasal tersebut, dapat ditarik pengertian *overmacht* adalah suatu keadaan dimana debitur terhalang memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang di dalam perjanjian.<sup>93</sup>

Hal senada juga dinyatakan oleh Subekti yang menyatakan bahwa, *overmacht* atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak terduga dan debitur tidak

---

<sup>93</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, *op. cit.*, hlm. 31.

dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan itu.<sup>94</sup> Lebih lanjut beliau juga menyatakan bahwa isi kedua pasal sama hanya penilaian yang lebih baik diberikan pada isi Pasal 1244 KUH Perdata karena dianggap paling tepat menunjukkan *overmacht*.<sup>95</sup>

Dari pendapat-pendapat mengenai pengertian *overmacht* tersebut yang berdasarkan pengaturannya pada Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian *overmacht* harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Tidak terpenuhinya prestasi karena di luar kesalahan atau kesengajaan debitur;
- b. terdapat peristiwa yang menyebabkan objek yang diperjanjikan musnah;
- c. peristiwa yang mendasari terjadinya *overmacht* tidak dapat diduga sebelumnya;
- d. peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur; dan
- e. debitur tidak beritikad buruk.<sup>96</sup>

### 3. 2. Pengertian Risiko

Jika pada *overmacht* yang terjadi adalah tidak adanya pertanggungjawaban terhadap peristiwa yang menyebabkan *wanprestasi* maka pada risiko perbedaannya adalah ada pihak yang bertanggung jawab. Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>97</sup> Jadi jika dilihat dari rumusan tersebut risiko dan *overmacht* memiliki hubungan yang erat, perbedaannya adalah pada *overmacht* tidak ada pihak yang bisa diminta bertanggung jawab atas kerugian, sementara pada risiko ada pihak yang bertanggung jawab atas kejadian di luar kesalahan para pihak.

---

<sup>94</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm 55.

<sup>95</sup> *Ibid.*, hlm. 56.

<sup>96</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, *op. cit.*, hlm. 41.

<sup>97</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 59.

Dasar dari ajaran risiko sebenarnya merupakan kelanjutan atau berpokok dari terjadinya suatu peristiwa *overmacht*.<sup>98</sup> Risiko dalam bagian umum Buku ke III KUH Perdata hanya dapat ditemukan dalam satu pasal, yaitu Pasal 1237 KUH Perdata yang menyatakan: “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

Perkataan tanggungan dalam pasal tersebut menurut Subekti sama dengan risiko, dari pengertian pasal tersebut lebih lanjut Subekti menyatakan bahwa pasal ini lebih ditujukan untuk perjanjian yang bersifat sepihak saja. Sementara pengaturan risiko pada perjanjian timbal balik umumnya dapat ditemukan pada bagian khusus Buku ke III. Beberapa pasal tersebut antara lain Pasal 1460 ( risiko dalam jual beli ), Pasal 1545 ( risiko dalam tukar menukar ), dan Pasal 1553 ( risiko dalam sewa menyewa ).<sup>99</sup>

Pada Pasal 1460 disebutkan bahwa: “Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya.” Sementara Pasal 1545 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar.”

Dari ketentuan kedua pasal tersebut terlihat ada perbedaan dalam hal pihak mana yang memegang kewajiban terhadap risiko dari peristiwa *overmacht*, jika Pasal 1460 KUH Perdata lebih merujuk risiko berada pada kreditur, sementara Pasal 1545 KUH Perdata lebih merujuk risiko ada pada masing-masing pihak.<sup>100</sup> Subekti menyatakan

---

<sup>98</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 59-60.

<sup>100</sup> *Ibid.*, hlm. 60.

bahwa dari kedua pasal tersebut yang lebih tepat sebagai pedoman dalam hal tanggung jawab dari risiko dalam perjanjian timbal balik lebih tepat merujuk Pasal 1545 KUH Perdata.<sup>101</sup> Dasarnya adalah sesuai dengan pengertian dari perjanjian timbal balik itu sendiri yaitu bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban pada pihak lainnya sehingga jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka selayaknya pihak lainnya juga dibebaskan dari kewajibannya. Dengan demikian maka ketentuan Pasal 1545 KUH Perdata merupakan pengaturan mengenai risiko dalam perjanjian timbal balik yang sudah tepat dan selayaknya yaitu dengan membebaskan risiko suatu barang kepada pemiliknya.<sup>102</sup>

Sementara pada Pasal 1553 KUH Perdata menenai risiko dalam perjanjian sewa menyewa disebutkan bahwa: “jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.” Dari pengaturan tersebut terlihat bahwa risiko dalam sewa menyewa juga selaras dengan Pasal 1545 KUH Perdata yang membebaskan risiko suatu barang kepada pemiliknya masing-masing.<sup>103</sup>

Jadi dengan penjelasan tersebut maka tanggung jawab terhadap risiko dalam suatu perjanjian dapat dibedakan berdasarkan jenis perjanjiannya, jika pada perjanjian sepihak dasarnya adalah pada satu pihak saja sementara pada perjanjian timbal balik ditujukan kepada masing-masing pihak.

Dalam *overmacht* salah satu unsur terpenting adalah bahwa peristiwa tersebut terjadi tanpa bisa diduga, sementara pada risiko ada sedikit perbedaan mengenai hal

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, hlm. 60-61.

<sup>102</sup> *Ibid.*

<sup>103</sup> *Ibid.*, hlm. 62.

tersebut. Dalam risiko, jika debitur pada waktu menutup perjanjian sudah menduga atau dapat menduga akan terjadi peristiwa yang dapat menghalangi prestasinya maka ia tidak dapat mengemukakan *overmacht* sebagai dasar pembelaan.<sup>104</sup> Lebih lanjut juga dijelaskan oleh J. Satrio bahwa sekalipun ada halangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1444 KUH Perdata, dimana dalam peristiwa yang menghalangi kewajiban berprestasi debitur dan tidak ada kesalahan dari debitur hal tersebut tetap menyebabkan debitur menanggung segala kerugian.<sup>105</sup>

### 3.3. Unsur-Unsur *Overmacht*

Unsur-unsur *overmacht* merupakan bagian yang harus dipenuhi untuk menyatakan suatu peristiwa yang menyebabkan terhalangnya debitur melaksanakan prestasi di luar kesalahannya. Unsur-unsur tersebut dapat dijumpai dalam ketentuan KUH Perdata, antara lain dalam Pasal 1244, 1245, dan 1444. Berdasarkan pengaturan *overmacht* dalam KUH Perdata tersebut, maka unsur-unsur *overmacht* terdiri dari:

- a. Tidak terpenuhinya prestasi karena di luar kesalahan atau kesengajaan debitur;
- b. terdapat peristiwa yang menyebabkan objek yang diperjanjikan musnah;
- c. peristiwa yang mendasari terjadinya *overmacht* tidak dapat diduga sebelumnya;
- d. peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur; dan
- e. debitur tidak beritikad buruk.<sup>106</sup>

#### a. Tidak Terpenuhinya Prestasi Karena Di Luar Kesalahan Atau Kesengajaan Debitur

Dari unsur ini pernyataan di luar kesalahan atau kesengajaan debitur mempunyai makna bahwa, para pihak baik debitur maupun kreditur telah melakukan upaya

<sup>104</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 266.

<sup>105</sup> *Ibid.*

<sup>106</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, *op. cit.*, hlm. 41.

sedemikian rupa untuk menghindari terjadinya peristiwa tersebut.<sup>107</sup> Dari penjelasan tersebut maka dapat dilihat bahwa untuk menyatakan terjadinya *overmacht* harus dibuktikan adanya upaya-upaya untuk mencegah hal itu terlebih dahulu hingga tingkat yang sedemikian rupa (maksimal). Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa bangunan, untuk menghindari peristiwa-peristiwa di luar dugaan seperti kebakaran pihak debitur menyediakan fasilitas-fasilitas pencegahan seperti alat pemadam kebakaran, pintu darurat, dan lain-lain.

Jadi jika dikaitkan dengan kemampuan berprestasi maka peristiwa *overmacht* adalah peristiwa yang menyebabkan tertunda, terhalang, terhambat, atau tidak dapat dilaksanakannya prestasi para pihak.<sup>108</sup>

#### **b. Terdapat Peristiwa Yang Menyebabkan Objek Yang Diperjanjikan Musnah**

Penjelasan mengenai unsur ini berkaitan dengan apa yang dimaksudkan dengan kondisi objek musnah seluruhnya dan musnah sebagian. Kedua hal ini harus dibedakan karena akibat hukum yang ditimbulkan bisa sangat berbeda. Jika objek perjanjian musnah seluruhnya maka perjanjiannya menjadi gugur. Sementara jika objek perjanjian hanya sebagian musnah maka dapat dilakukan pilihan untuk melanjutkan perjanjian atau memilih untuk diakhiri perjanjiannya.<sup>109</sup>

Selain melihat kondisi objek perjanjian, hal lain yang bisa dijadikan acuan adalah pada sifat *overmacht* itu sendiri, jika objek musnah seluruhnya maka secara umum ini berarti *overmacht* bersifat tetap yang berakibat perjanjian menjadi berakhir, sementara jika hanya sebagian musnah maka sifat *overmacht* adalah sementara yang berakibat pemenuhan prestasi ditunda atau tetap dimintakan pembatalan perjanjian.

---

<sup>107</sup> *Ibid.*, hlm. 77.

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> Yahya Harahap, *op. cit.*, hlm. 234-235.

### **c. Peristiwa Yang Mendasari Terjadinya *Overmacht* Tidak Dapat Diduga Sebelumnya**

Unsur ini merupakan salah satu unsur yang cukup sering diperdebatkan karena untuk menilai apakah suatu peristiwa dapat dinyatakan sebagai *overmacht* bukan merupakan perkara yang tidak mudah. Untuk memperjelas unsur ini beberapa sarjana hukum mencoba menafsirkan unsur tidak terduga, sebagai contoh seperti yang dinyatakan oleh Sri Soedewi Masjchun Sofwan, beliau menyatakan bahwa pengetahuan kemungkinan terjadinya sesuatu di kemudian hari tidak cukup untuk menganggap adanya hal dapat diduga lebih dulu, kecuali ada kepastian bahwa peristiwa itu akan terjadi sehingga orang yang berpikiran sehat akan dapat memperhitungkannya.<sup>110</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tidak dapat diduga berarti harus menunjukkan peristiwa tersebut tidak secara pasti akan terjadi dan terbatas pada kemungkinan-kemungkinan saja bahwa peristiwa itu akan terjadi.

### **d. Peristiwa tersebut Tidak Dapat Dipertanggungjawabkan Kepada Debitur**

Unsur ini merupakan unsur yang bisa dijelaskan dengan dasar hubungannya dengan unsur lain yaitu unsur tidak terpenuhinya prestasi karena di luar kesalahan atau kesengajaan debitur. Dengan adanya kondisi demikian maka sangatlah wajar jika peristiwa *overmacht* menyebabkan debitur tidak dapat diminta bertanggung jawab. Hal ini juga berkaitan erat dengan permasalahan pembuktian sebab-sebab peristiwa yang menimbulkan kerugian tersebut apakah ada unsur kesalahan atau tidak ada unsur kesalahan dari debitur sebagai penyebab peristiwa tersebut. Oleh karena itu, dalam rumusan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata debitur wajib membuktikan bahwa peristiwa yang menimbulkan kerugian atau terhalangnya debitur untuk berprestasi

---

<sup>110</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian A*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1980), hlm 21.

terjadi tanpa ada kesalahan darinya. Selain itu pula debitur perlu juga untuk membuktikan tidak ada itikad buruk darinya.<sup>111</sup>

#### **e. Debitur Tidak Beritikad Buruk**

Unsur ini merupakan unsur yang lebih menunjukkan perlunya pembuktian adanya itikad baik dari debitur untuk melaksanakan prestasi namun hal tersebut tidak terlaksana karena peristiwa di luar kesalahannya. Untuk menilai apakah debitur tidak beritikad buruk maka perlu dilihat mengenai asas itikad baik pula. Itikad baik memiliki dua pengertian yaitu:

- a. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUH Perdata.
- b. Itikad baik dalam arti obyektif, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.<sup>112</sup>

Dengan berdasarkan hal tersebut maka untuk dapat membuktikan debitur tidak beritikad buruk maka hal-hal yang harus dibuktikan adalah: (i) niat dan sikap batin,

---

<sup>111</sup> J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 267.

<sup>112</sup> M. Hariyanto, *loc.cit.*

(ii) debitur berupaya melaksanakan perjanjian dengan patut dan adil, dan (iii) harus ada keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian.

### 3. 4. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya *Overmacht*

Faktor-faktor penyebab terjadinya *overmacht* dapat berupa banyak hal, namun faktor-faktor penyebab tersebut dapat dikelompokkan secara garis besar menjadi lima, yaitu:

- a. Keadaan alam, yaitu penyebab-penyebab *overmacht* yang disebabkan oleh keadaan alam yang tidak dapat terduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan. Contoh-contoh hal ini antara lain: (i) banjir, (ii) longsor, (iii) gempa bumi, (iv) gunung meletus, dan sebagainya.
- b. Keadaan darurat, yaitu penyebab-penyebab *overmacht* yang disebabkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung singkat, tanpa bisa diprediksi sebelumnya. Contoh-contoh hal ini antara lain: (i) peperangan, (ii) kerusuhan massa, (iii) pemogokan, (iv) terorisme, dan sebagainya.
- c. Keadaan ekonomi, yaitu penyebab-penyebab *overmacht* yang disebabkan oleh adanya situasi ekonomi yang berubah, ada kebijakan ekonomi tertentu, atau segala sesuatu yang berhubungan dengan sektor ekonomi. Contoh-contoh hal ini antara lain: (i) perubahan kondisi perekonomian atau peraturan perundang-undangan sedemikian rupa sehingga mengakibatkan tidak dapat dipenuhinya prestasi, dan (ii) timbulnya gejolak moneter yang menimbulkan kenaikan biaya bank dan sebagainya.
- d. Kebijakan atau peraturan pemerintah, yaitu penyebab-penyebab *overmacht* yang disebabkan oleh suatu keadaan di mana terjadi perubahan kebijakan pemerintah seperti perubahan perundang-undangan atau penerapan kebijakan baru yang berdampak pada pemenuhan prestasi yang sedang berlangsung. Contoh hal ini

adalah, kebijakan pemerintah karena ada peraturan daerah yang melarang masuknya obyek perjanjian ke daerah tersebut.

- e. Keadaan teknis yang tak terduga, yaitu penyebab-penyebab *overmacht* yang disebabkan oleh peristiwa rusaknya atau berkurangnya fungsi peralatan teknis atau operasional yang berperan penting bagi kelangsungan proses produksi suatu perusahaan, dan hal tersebut tidak dapat diduga akan terjadi sebelumnya. Contoh hal ini adalah tidak bekerjanya mesin yang berpengaruh besar terhadap kegiatan perusahaan yang mengakibatkan tidak terlaksananya suatu prestasi.<sup>113</sup>

### 3. 5. Jenis-Jenis *Overmacht*

Dengan berkembang dan semakin luasnya konsep-konsep mengenai *overmacht* maka hal ini juga berimplikasi terhadap jenis-jenis *overmacht* yang ada, pembagian-pembagian jenis tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan subjeknya, yaitu: *overmacht* obyektif dan *overmacht* subjektif.
- b. Berdasarkan objeknya, yaitu: *overmacht* lengkap dan *overmacht* sebagian.
- c. Berdasarkan sifatnya, yaitu: *overmacht* tetap dan *overmacht* sementara.<sup>114</sup>

#### a. Jenis *Overmacht* Berdasarkan Subjeknya

1. *Overmacht* objektif, pada *overmacht* ini pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapa pun. Dasar ajaran ini adalah ketidakmungkinan ( *impossibilitas* ). Dalam *overmacht* objektif maka yang menjadi ukuran adalah bukan hanya debitur tidak dapat berprestasi tapi siapa pun orangnya secara umum takkan bisa berprestasi akibat kondisi memaksa tersebut.<sup>115</sup> Sebagai contoh misalnya dalam perjanjian jual beli rumah, barang yang diperjanjikan musnah karena ada peristiwa

---

<sup>113</sup> Rahmat S.S. Soemadiparadja, *op. cit.*, hlm. 41-42.

<sup>114</sup> *Ibid.*, hlm. 42-43.

<sup>115</sup> J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 255.

bencana alam seperti gempa bumi yang menyebabkan rumah tersebut lenyap ( musnah seluruhnya ), kondisi ini secara logis dapat dikatakan sebagai suatu kondisi yang tak mungkin diatasi oleh siapa pun bukan hanya oleh debitur sendiri.

2. *Overmacht* subjektif, dalam hal ini *overmacht* hanya menimbulkan kesulitan pelaksanaan bagi debitur tertentu, dan lebih menyangkut kemampuan debitur sendiri. Dasar ajaran ini adalah kesulitan-kesulitan ( *difficultas* ). Menurut Vollmar dalam kondisi ini artinya debitur masih bisa melakukan prestasi , tetapi prestasinya hanya dapat diberikan dengan pengorbanan yang besar sekali dan tidak seimbang.<sup>116</sup> Selain melihat pengorbanan yang perlu dilakukan untuk memenuhi prestasi itu juga perlu diperhatikan apakah prestasi tersebut masih bermanfaat untuk kreditur, jika sudah tidak berarti lagi maka tentunya lebih baik dibatalkan saja.

#### **b. Jenis *Overmacht* Berdasarkan Objeknya**

1. *Overmacht* lengkap, artinya suatu peristiwa yang dianggap *overmacht* memberi dampak berupa keseluruhan prestasi tidak dapat dipenuhi oleh debitur. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah, terjadi kebakaran yang memusnahkan seluruh bagian rumah termasuk halaman, sehingga dalam hal ini objek sewa tidak dapat dinikmati lagi dan prestasinya pun tidak dapat dipenuhi.
2. *Overmacht* sebagian, artinya suatu peristiwa yang dianggap *overmacht* memberi dampak berupa hanya sebagian dari prestasi debitur yang tidak dapat dipenuhi.<sup>117</sup> Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah, terjadi kebakaran pada beberapa bagian rumah saja, sehingga dalam hal ini

---

<sup>116</sup> *Ibid.*, hlm. 261.

<sup>117</sup> Rahmat S.S. Soemadiparadja, *op. cit.*, hlm. 43.

hanya sebagian prestasi saja yang terhalang untuk dilakukan dan bagian lainnya dari prestasi masih mungkin dilakukan.

### c. Jenis *Overmacht* Berdasarkan Sifatnya

1. *Overmacht* tetap, artinya *overmacht* yang mengakibatkan suatu perjanjian terus-menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan atau tidak dapat dipenuhi sama sekali. Dalam keadaan yang demikian itu, secara otomatis keadaan memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi.
2. *Overmacht* sementara, artinya *overmacht* yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda daripada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian. Dalam keadaan yang demikian, perikatan tidak berhenti ( tidak batal ), melainkan hanya pemenuhan prestasinya tertunda. Jika kesulitan itu sudah tidak ada lagi, pemenuhan prestasi dapat diteruskan.<sup>118</sup> Perihal *overmacht* sementara ini juga sering kali diperdebatkan dengan masalah jangka waktu penundaan pelaksanaan prestasi, karena bisa saja dalam selang waktu itu terdapat perubahan-perubahan kondisi yang bisa membuat debitur menderita kerugian yang lebih besar atau dengan kata lain pelaksanaan prestasi dapat dilakukan tetapi dengan pengorbanan yang besar yang tidak seimbang, atau menimbulkan biaya kerugian yang besar sekali bagi debitur.<sup>119</sup>

### 3. 6. Pembuktian Dalam *Overmacht*

Pembuktian terhadap *overmacht* merupakan suatu proses untuk menunjukkan bahwa terhalangnya debitur dalam berprestasi karena di luar kesalahannya. *Overmacht*

---

<sup>118</sup> *Ibid.*

<sup>119</sup> *Ibid.*

sebagai salah satu bentuk pembelaan dari debitur yang dianggap lalai juga berarti memberikan beban kepada debitur untuk membuktikan *overmacht* tersebut. Dari rumusan Pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan bahwa untuk menghindari dari kewajiban ganti rugi karena debitur tidak melaksanakan prestasi maka harus dibuktikan bahwa tidak terlaksananya prestasi karena peristiwa di luar kesalahannya atau *overmacht*. Hal-hal yang wajib dibuktikan oleh debitur jika menggunakan *overmacht* sebagai pembelaannya adalah:

- a. Ia tidak mempunyai kesalahan atas timbulnya halangan berprestasi; dan
- b. halangan itu tidak dapat diduga sebelumnya.<sup>120</sup>

Sementara itu karena adanya asas itikad baik yang selalu dipersangkakan ada, maka menjadi kewajiban kreditur untuk membuktikan bahwa debitur mempunyai itikad buruk dalam peristiwa yang dinyatakan oleh debitur sebagai *overmacht*.<sup>121</sup> Sementara jika menurut Pasal 1444 KUH Perdata, jika unsur salah dalam musnahnya objek prestasi dapat dibuktikan oleh kreditur, menurut ketentuan maka debitur harus dapat membuktikan bahwa jika objek prestasi diserahkan dengan baik, barang tersebut akan musnah juga, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 KUH Perdata.<sup>122</sup>

Dengan demikian maka telah jelas bahwa sebagai pihak yang mendalilkan *overmacht*, debitur juga diberi beban untuk membuktikan kebenaran dalil tersebut, sementara sebagai upaya perlindungan hukum pula bagi kreditur, diberi pula hak kreditur untuk membuktikan bahwa hal-hal yang di dalilkan oleh debitur terkait peristiwa *overmacht* tersebut tidaklah benar.

---

<sup>120</sup> *Ibid.*, hlm 268.

<sup>121</sup> *Ibid*

<sup>122</sup> *Ibid.*

### 3. 7. Akibat-Akibat Hukum Dari *Overmacht*

Terjadinya peristiwa *overmacht* menimbulkan suatu akibat hukum baik terhadap perikatan maupun terhadap risiko yang harus dihadapi oleh para pihak dalam perjanjian.<sup>123</sup> Pengaturan akibat terjadinya *overmacht* jika menurut ketentuan Pasal 1245 KUH Perdata membawa akibat hukum berupa debitur tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas biaya, kerugian, dan bunga.<sup>124</sup> Sementara menurut Pasal 1444 KUH Perdata akibat hukum yang timbul adalah hapusnya perikatan dengan syarat barang atau objek perjanjian musnah.<sup>125</sup>

Dari ketentuan-ketentuan tersebut sebenarnya masih terlihat adanya keterbatasan dalam hal ruang lingkup *overmacht* sendiri yang telah berkembang, oleh karena itu muncul doktrin-doktrin dari para sarjana hukum yang dikemukakan bersifat lebih luas.<sup>126</sup> Akibat-akibat hukum dari *overmacht* menurut doktrin para sarjana hukum sendiri lebih luas karena sebagian besar membedakan-bedakan akibat-akibat hukum *overmacht* berdasarkan jenis *overmacht* yang terjadi maupun jenis perjanjiannya.

#### a. Akibat-Akibat *Overmacht* Objektif dan Tetap

Pada jenis *overmacht* ini akibat-akibat hukum yang timbul adalah:

1. Perikatan berakhir.
2. Pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan.
3. Jika salah satu pihak telah menerima biaya dari pihak lainnya untuk melaksanakan perjanjian maka pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya

---

<sup>123</sup> *Ibid.*, hlm. 47.

<sup>124</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1245 KUH Perdata.

<sup>125</sup> *Ibid.*, Pasal 1444 KUH Perdata.

<sup>126</sup> Rahmat S.S. Somadipradja, *op.cit.*, hlm. 47.

bisa memerintahkan pengembalian sebagian atau seluruhnya atas biaya-biaya tersebut.<sup>127</sup>

Akibat-akibat hukum dari *overmacht* ini dapat disimpulkan dari kondisi yang terjadi pada prestasi maupun objek perjanjiannya. Dalam *overmacht* objektif dan tetap maka yang menjadi ukuran adalah bukan hanya debitur tidak dapat berprestasi tapi orang secara umum pun takkan bisa berprestasi akibat kondisi memaksa tersebut.<sup>128</sup>

#### **b. Akibat-Akibat *Overmacht* Subjektif dan Sementara**

Pada jenis *overmacht* ini akibat-akibat hukum yang timbul adalah:

1. *Overmacht* atau keadaan memaksa hanya mempunyai daya menanggihkan dan kewajiban berprestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi.
2. Jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi debitur, perikatannya menjadi gugur.
3. Pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak lainnya.<sup>129</sup>

Akibat-akibat hukum pada *overmacht* ini didasarkan pada kondisi prestasi perjanjian dimana prestasi hanya tertunda karena *overmacht* itu hanya bersifat sementara, contohnya jika dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah terjadi kebakaran dan rumah itu sendiri telah diasuransikan maka *overmacht* dapat bersifat sementara saja walaupun objeknya musnah. Hal ini terjadi karena asuransi mempunyai tujuan atau manfaat untuk mengalihkan risiko yang ditimbulkan dari peristiwa-peristiwa yang tidak diharapkan kepada pihak lain ( penyelenggara usaha

---

<sup>127</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 32.

<sup>128</sup> J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 255.

<sup>129</sup> *Ibid.*

perasuransian atau perusahaan asuransi ) untuk mengganti kerugian.<sup>130</sup> Dengan dasar itu maka jika suatu obyek perjanjian musnah maka oleh penanggung ( perusahaan asuransi ) obyek tersebut akan diganti baik sebagian atau seluruhnya. Oleh karena itu maka dapat dikatakan bahwa prestasi hanya tertunda sementara hingga perusahaan asuransi mengganti obyek tersebut.

### **c. Akibat- Akibat *Overmacht* Untuk Sebagian Perjanjian**

*Overmacht* dalam hal ini berarti hanya sebagian dari perjanjian saja yang berlaku, tidak untuk seluruhnya.<sup>131</sup> Oleh karena itu hanya sebagian prestasi saja yang tidak bisa dilakukan, baik itu bersifat tetap untuk sementara waktu. Pada jenis *overmacht* ini akibat-akibat hukum yang terjadi adalah:

1. Secara umum kreditur dapat menuntut untuk pemenuhan prestasi yang lain ( prestasi dalam perjanjian yang tidak terhalang *overmacht* ).
2. Jika *overmacht* sifatnya tetap, perikatan yang terkena *overmacht* yang hapus, sedang bagian lainnya tetap mengikat.
3. Jika *overmacht* bersifat sementara, pemenuhan prestasi yang terkena *overmacht* ditunda sementara hingga *overmacht* itu berakhir atau telah lewat yang selebihnya wajib dijalankan sebagaimana seharusnya.<sup>132</sup>

### **d. Akibat-Akibat *Overmacht* Dalam Perjanjian Sepihak**

Jika *overmacht* tetap terjadi dalam perjanjian sepihak seperti hibah, maka *overmacht* menimbulkan kerugian hanya untuk penerima hibah. Sementara untuk *overmacht* yang bersifat sementara maka hal itu hanya menunda pelaksanaan untuk

---

<sup>130</sup> Djoko Prakoso, *Hukum Asuransi Indonesia*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004 ), hlm. 8.

<sup>131</sup> M. Yahya Harahap, *op. cit.*, hlm. 97.

<sup>132</sup> *Ibid.*

sementara, dan kerugian yang terjadi selama penundaan menjadi tanggung jawab kreditur.<sup>133</sup>

**e. Akibat-Akibat *Overmacht* Dalam Perjanjian Timbal Balik**

Pada perjanjian timbal balik akibat-akibat *overmacht* yang terjadi adalah:

1. Jika jenis *overmacht* tetap, dengan sendirinya perjanjian menjadi gugur. Para pihak kembali kepada keadaan semula seolah-olah perjanjian tidak pernah ada, dan gugur pula kewajiban para pihak pada pihak lainnya.
2. Jika jenis *overmacht* sementara, maka yang terjadi adalah penundaan prestasi para pihak hingga *overmacht* itu berakhir.<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> *Ibid.*, hlm. 97-98.

<sup>134</sup> *Ibid.*, hlm. 98.

**BAB 4**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA AKIBAT PERISTIWA DI LUAR**  
**KESALAHAN PARA PIHAK**  
**( ANALISA KASUS ANTARA PT. MATAHARI PUTRA PRIMA Tbk.**  
**MELAWAN PT. BOGOR INTERNUSA PLAZA )**

#### **4. 1. Para Pihak**

Sebelum menjelaskan para pihak dalam kasus yang akan dibahas perlu diketengahkan bahwa dalam Hukum Perdata subjek hukum dapat terbagi menjadi dua yaitu pribadi kodrati ( manusia ) dan pribadi hukum ( pribadi ciptaan manusia ).<sup>135</sup> Secara khusus perihal mengenai pribadi hukum dewasa ini lebih dikenal dengan nama badan hukum.<sup>136</sup> Salah satu bentuk badan hukum yang diakui di Indonesia adalah Perseroan Terbatas sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Penjelasan singkat ini menggambarkan kondisi pada kasus yang akan dianalisa, karena para pihak dalam kasus ini berbentuk badan hukum yaitu Perseroan Terbatas ( PT ).

Pihak pertama adalah penggugat yaitu PT. Matahari Putra Prima Tbk., penggugat dalam kasus ini berkedudukan sebagai kreditur atas hak menyewa ruang gedung milik tergugat. Penggugat beralamat di Menara Matahari, Jalan Bulivar Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci, Tangerang, yang dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Yan Apul S.H., yang berkantor pada Yan Apul dan Rekan, beralamat di Gedung Menara Thamrin lantai 21 Suite 2102, Jalan M. H. Thamrin kavling 3, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1537/ YAR/ SK/ XI/ 04, tanggal 4 November 2004.

---

<sup>135</sup> Dedi Soemardi, *Pengantar Hukum Indonesia*, ( Jakarta: Ind-Hill-Co, 2003 ), hlm. 36.

<sup>136</sup> I.G. Rai Widjaya, *op.cit.*, hlm. 22.

Pihak kedua adalah tergugat yaitu PT. Bogor Internusa Plaza ( dahulu PT. Bogor Internusa Graha Hotel ), tergugat dalam kasus ini berkedudukan sebagai debitur pemilik ruang gedung yang disewa oleh penggugat. Tergugat beralamat di Jalan Pajajaran No. 27 Bogor, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Kepala Kantor Hukum Mochasili dan Chaidir, yang berkantor di Wisma Arya Kencana lantai 2, Jalan Kemang Raya No. 33, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2005. kemudian terjadi penggantian kuasa kepada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Yapto Soeryosoewarno S.H., & Associate, yang beralamat di Jalan H. Someli, No. 31, Jakarta 12740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 198/ SK/ JSS. A/ II/ 05, tertanggal 28 Februari 2005.

#### **4. 2. Kasus Posisi**

Kasus ini bermula ketika PT. MPP dan PT. BIP mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan pada gedung Pangrango Plaza ( sebelumnya bernama gedung PT. Bogor Internusa Graha Hotel kemudian diganti menjadi Pusat Pembelanjaan Bogor Internusa ). Kedua belah pihak kemudian melakukan beberapa perjanjian sewa menyewa, secara keseluruhan PT. MPP menyewa ruangan di lantai 1 dan 2 gedung tersebut ( gedung tersebut terdiri dari empat lantai ). Perjanjian-perjanjian sewa yang mereka buat adalah:

- a. Perjanjian sewa menyewa No. 51, objek sewa adalah ruangan lantai 1 No. 245. Masa sewa dihitung sejak tanggal 1 November 1986 sampai dengan 1 April 2013. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.
- b. Perjanjian sewa menyewa No. 86, objek sewa ruangan lantai 1. Masa sewa dihitung sejak tanggal 31 Juli 1989 sampai dengan 31 Juli 2012. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.
- c. Perjanjian sewa menyewa No. 16, objek sewa adalah lantai 1. Masa sewa dihitung sejak 15 Oktober 1993 sampai dengan 31 Juli 2012. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.

- d. Perjanjian sewa menyewa No. 67, objek sewa adalah lantai 2. Masa sewa dihitung sejak tanggal 27 Januari sampai dengan 31 Juli 2012. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.
- e. Perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No. 66, antara PT. MPP dengan PT. Toko Gunung Agung. Pengalihan hak sewa kepada PT. MPP berupa sebagian ruangan di lantai 2 No. 301. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.
- f. Perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No. 20, antara PT. MPP dengan Idawati Wiguna. Pengalihan hak sewa kepada PT. MPP untuk ruangan di lantai 2 No. 305. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.
- g. Perjanjian sewa menyewa No. 147/ B-2/ BI/ IX/ 95. Objek sewa adalah koridor atau dapur lantai 2 Top Floor. Harga sewa telah dibayar lunas oleh PT. MPP.

Secara keseluruhan PT. MPP telah memenuhi segala kewajibannya terkait permasalahan harga sewa dan selaku kreditur atas hak sewa PT. MPP juga telah dapat menikmati objek sewa, namun pada tanggal 26 Februari 1996 ketika gedung belum beroperasi terjadi peristiwa kebakaran pada sebagian lantai dasar, lantai 1 dan lantai 2. Dengan adanya peristiwa tersebut maka PT. MPP tidak dapat menikmati objek sewa. Terhadap peristiwa ini PT. MPP menyikapinya dengan merujuk ketentuan Pasal 17 Perjanjian No. 51 jo Pasal 15 Perjanjian No. 16 jo Pasal 15 Perjanjian No. 67, yang menyatakan bahwa:

- a. Pihak pertama ( PT. BIP ) berkewajiban mengasuransikan atas biayanya sendiri seluruh gedung pusat perbelanjaan dimana ruangan yang disewakan dengan akta ini berada di dalamnya, sedangkan barang-barang pihak kedua ( PT. MPP ) yang ada di dalam ruangan yang disewanya tersebut menjadi tanggungan dan bebannya pihak kedua sendiri untuk mengasuransikannya;
- b. Pihak kedua tidak bertanggungjawab atas kerusakan yang disebabkan karena kesalahan atau cacat struktur, mutu bahan, dan atau tehnik pembuatan dari gedung dimana ruangan yang disewakannya tersebut berada;

- c. Bilamana kerusakan atau kebakaran terjadi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan manusia, gempa bumi, salah konstruksi atau bencana alam, maka pihak pertama atas biayanya sendiri berkewajiban memperbaikinya sehingga kembali seperti semula, dengan ketentuan bahwa bilamana selama dilakukan perbaikan tersebut pihak kedua tidak dapat menempati atau mempergunakan ruangan yang disewakannya tersebut, maka jangka waktu sewa dalam perjanjian ini dianggap diperpanjang untuk selama jangka waktu diperlukan untuk perbaikan-perbaikan tersebut, dengan catatan tidak melampaui batas waktu pengelolaan atau perpanjangannya yang diperoleh pihak pertama dari Pemerintah Daerah.

Setelah peristiwa kebakaran tersebut PT. BIP kemudian membangun kembali gedung tersebut dengan bantuan dari klaim asuransi yang didapatnya. Gedung yang menjadi obyek sewa sendiri kemudian dibangun kembali dan diperbesar menjadi tujuh lantai dan pembangunan sendiri selesai pada tahun 2003. Permasalahan kemudian muncul ketika PT. MPP tidak dapat menempati sebagian objek sewa ( lantai 1 ) karena ternyata PT. BIP telah menyewakan objek sewa kepada pihak lain selain itu pula lantai 1 juga telah dirubah bentuknya menjadi kios-kios kecil yang tidak sesuai dengan peruntukkan bagi PT. MPP. Dengan adanya hal ini maka PT. MPP yang masih memiliki hak sewa merasa dirugikan dan mengajukan gugatan dengan dasar *wanprestasi* kepada PT. BIP di Pengadilan Negeri Bogor dengan tuntutan-tuntutan berupa:

- a. Pada pokok perkara ( primer ):
1. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat.
  2. Menyatakan batal perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara penggugat dan tergugat.
  3. Menghukum tergugat membayar ganti rugi, pengembalian sisa uang sewa, dan membayar kerugian immateril.
  4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan.
  5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain dari tergugat.

## 6. Menghukum tergugat membayar biaya perkara.

### b. Pada pokok perkara ( subsidair ):

#### 1. *Ex aequo et bono*.

Pihak tergugat ( PT. BIP ) menanggapi gugatan tersebut dengan menyatakan pembelaan bahwa penggugat ( PT. MPP ) harusnya bertanggungjawab atas peristiwa kebakaran tersebut. Dua hal yang menjadi alasan tergugat menyatakan hal tersebut adalah:

- a. Sumber kebakaran terjadi di ruangan yang disewa oleh penggugat.
- b. Adanya Laporan MABES POLRI Nomor: LAB. 551. FKF/ 1996, tanggal 5 Agustus 1996. laporan tersebut menyatakan kebakaran berasal dari ruang terbuka yang disewa oleh penggugat, dan pada saat kebakaran pintu darurat sulit untuk dibuka karena terhalang oleh barang-barang milik penggugat.

Penggugat kemudian menanggapi gugatan balik tersebut dengan menyatakan bahwa peristiwa tersebut terjadi di luar kesalahannya. Selain itu ditambahkan pula bahwa tidak ada bukti kuat yang menunjukkan penggugat yang menyebabkan peristiwa tersebut karena terjadinya pada saat gedung belum beroperasi. Hingga pada akhirnya kasus ini diputuskan pada tingkat kasasi bahwa kebakaran tersebut terjadi di luar kesalahan para pihak dan akhirnya diputuskan bahwa PT. BIP melakukan *wanprestasi* dan perjanjian keduanya batal. Sementara di tingkat Peninjauan Kembali ( PK ), kasus ini ditolak karena lewatnya waktu pengajuan PK oleh PT. BIP.

### 4. 3. Pertimbangan Majelis Hakim

Secara garis besar pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Pengadilan Negeri yang berkaitan dengan permasalahan-permasalahan pokok kasus ini dapat terbagi menjadi dua,

yaitu untuk gugatan penggugat ( kopensi ) dan gugatan balik dari tergugat ( rekopensi ).  
Pertimbangan-pertimbangan tersebut sebagai berikut:

a. Dalam Kopensi

1. Permasalahan pokok dari kasus ini adalah pidana.
2. Permasalahan yang timbul adalah tergugat menawarkan kepada penggugat untuk menempatkan penggugat di lantai 2, 3, dan 4. Sedangkan penggugat tetap bertahan pada perjanjian sewa menyewa yaitu di lantai 1 dan 2.
3. Pemandangan dilakukan tergugat kepada penggugat karena konstruksi bangunan telah berubah sehingga tidak dimungkinkan bagi penggugat ditempatkan di lantai 1.
4. Penggugat ingin bertahan di lantai 1 dan 2 karena ini sesuai dengan strategi penjualan dari penggugat.
5. Bahwa menurut tergugat penyebab kebakaran adalah karena kesalahan penggugat, jadi seharusnya penggugat tidak "macam-macam" dan memenuhi apa yang diatur oleh tergugat.
6. Bahwa sebaliknya penggugat menyatakan bahwa penyebab kebakaran di luar kesalahannya.
7. Menurut majelis bukti yang kuat dan formal adalah Putusan Pengadilan. Sementara itu belum ada Putusan Pengadilan ( khususnya pidana ) yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan penggugat bersalah sebagai penyebab kebakaran. Dengan demikian, alasan penggugat sebagai penyebab kebakaran belum terbukti.
8. Bahwa untuk mengakhiri perjanjian ( di luar waktu yang ditentukan ), harus berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat. Apabila salah satu pihak saja yang ingin mengakhiri perjanjian tanpa ada persetujuan pihak lainnya, ini tidak dibenarkan.
9. Majelis menimbang, bahwa perjanjian tersebut belum dicabut oleh para pihak, walaupun terputus pada tahun 1996 karena ada kebakaran, namun perjanjian tersebut tetap berlaku dan berakhir pada tahun 2013.

10. Karena penggugat tidak setuju dengan penawaran pemindahan lokasi sewa, maka menurut majelis masih berlaku perjanjian yang lama. Bahwa penggugat tidak menerima penawaran baru dari tergugat hal itu merupakan hak dari penggugat.
11. Menurut majelis terbukti bahwa tergugat melakukan *wanprestasi*, karena tergugat akan melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, yaitu perjanjiannya di lantai 1 dan 2, tapi tergugat ingin di lantai 2, 3, dan 4.
12. Menurut majelis, bahwa pembatalan merupakan salah satu akibat hukum akibat adanya pihak yang melakukan *wanprestasi*. Oleh karena itu, karena majelis berpendapat sudah tidak ada titik temu antara penggugat dan tergugat, maka perjanjian itu tidak akan berguna dan sia-sia. Dengan demikian perjanjian-perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat tidak perlu dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.
13. Menurut majelis, bahwa yang tidak menjadi masalah hanya di lantai 1, jadi pertimbangan ganti rugi khusus di lantai 1 saja.
14. Menurut majelis, bahwa sisa uang sewa yang dikembalikan juga khusus di lantai 1 saja. Perihal ganti rugi dan bunga didasarkan pada perhitungan yang mendekati rii dari kerugian yang diakui oleh penggugat.
15. Menurut majelis, bahwa sita jaminan terhadap ruangan lantai 1 dan 2 Gedung Bogor Internusa dinyatakan sah dan berharga.
16. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menghukum tergugat membayar biaya perkara.

b. Dalam Rekopensi

1. Menurut keterangan saksi-saksi, tempat tergugat rekopensi ( penggugat kopensi ), merupakan asal menjalarnya api.
2. Menurut majelis, bukti-bukti ini harus ditambah lagi dan untuk memperjelas, seharusnya ada proses pidana sehingga jelas siapa yang salah.

3. Menurut majelis, karena bukti-bukti yang diajukan belum sempurna, maka atas tuntutan rekopensi ini majelis berpendapat haruslah ditolak dan dibebankan kepada penggugat rekopensi untuk membayar biaya perkara.

#### **4. 4. Analisa Kasus PT. Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza**

##### **4. 4. 1. Peristiwa Kebakaran Sebagai Bentuk Peristiwa di Luar Kesalahan Para Pihak**

Penjelasan mengenai kasus di atas pada dasarnya bertitik tolak pada permasalahan peristiwa kebakaran dan *wanprestasi* yang terjadi. Peristiwa kebakaran dalam kasus ini didalilkan dengan sebab yang berbeda oleh masing-masing pihak. Tergugat menyatakan bahwa kebakaran tersebut terjadi karena kesalahan penggugat, sementara penggugat menyatakan bahwa peristiwa itu di luar kesalahannya atau dalam kata lain termasuk *overmacht*. Dalam persidangan tergugat mendalilkan hal tersebut karena dua alasan yaitu:

- a. Sumber kebakaran terjadi di ruangan yang disewa oleh penggugat.
- b. Adanya Laporan MABES POLRI Nomor: LAB. 551. FKF/ 1996, tanggal 5 Agustus 1996. laporan tersebut menyatakan kebakaran berasal dari ruang terbuka yang disewa oleh penggugat, dan pada saat kebakaran pintu darurat sulit untuk dibuka karena terhalang oleh barang-barang milik penggugat.

Jika dilihat dari alasan-alasan tersebut dan disesuaikan dengan pendapat Majelis Hakim, terdapat kelemahan-kelemahan yang menyebabkan dalil-dalil tersebut tidak dibenarkan. Kelemahan pertama adalah mengenai sumber peristiwa kebakaran, walaupun dalam persidangan telah terbukti memang benar kebakaran bermula dari ruangan yang disewa oleh penggugat namun hal ini tidak menunjukkan bahwa ada unsur kelalaian dari penggugat. Selain itu pula waktu terjadinya peristiwa adalah ketika gedung belum beroperasi, sehingga kecil kemungkinan peristiwa tersebut dapat diduga sebelumnya.

Kelemahan kedua adalah pada permasalahan pintu darurat yang sulit terbuka, disini sulitnya pintu darurat untuk terbuka bisa dikatakan tidak berhubungan langsung dengan terjadinya kebakaran, karena peristiwa tersebut telah terjadi. Jadi lebih tepat jika sulitnya pintu darurat terbuka hanya menyebabkan proses pemadaman terganggu. Selain itu pula, tidak ada kepastian jika pintu darurat dapat terbuka dengan mudah kebakaran tidak akan meluas.

Dalam persidangan, tergugat juga mendalilkan bahwa pintu darurat seharusnya tetap dalam keadaan terbuka dan karena adanya barang-barang milik penggugat yang menyebabkan sulitnya pintu terbuka memberi andil atas peristiwa kebakaran tersebut. Jika dikaitkan dengan kewajiban-kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa memang benar ada unsur kesalahan pula pada diri penggugat sebagai penyewa, yaitu kewajiban untuk menjaga objek sewanya sebagaimana diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata, dalam hal ini termasuk kewajiban untuk menjaga fungsi-fungsi pendukung pengamanan objek sewa yaitu pintu darurat. Dari dalil ini, penggugat kemudian menyatakan bahwa penyebab sulitnya pintu darurat terbuka saat kebakaran tidak sepenuhnya karena kesalahannya, karena tergugat juga memiliki andil atas hal tersebut. Dasar pembelaan penggugat tersebut adalah adanya renovasi objek sewa yang dilakukan oleh tergugat. Dari hal tersebut maka dapat dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1550 KUH Perdata yang menyatakan salah satu kewajiban pihak yang menyewakan adalah memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dari keterangan tersebut maka terdapat suatu kondisi para pihak sama-sama berada pada kondisi melalaikan kewajibannya, sesuai pendapat Subekti dalam perjanjian timbal balik ada suatu asas yang mewajibkan para pihak untuk sama-sama melakukan kewajibannya.<sup>137</sup> Dari hal tersebut maka mengenai permasalahan pintu darurat ini tidak tepat jika tergugat hanya menyalahkan penggugat saja sementara dia sendiri juga melalaikan kewajibannya.

---

<sup>137</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm 57.

Lebih lanjut Majelis Hakim juga mengkritisi bahwa perlu adanya Putusan Pengadilan ( pidana ) yang berkekuatan hukum tetap untuk membuktikan adanya unsur kesalahan salah satu pihak terhadap peristiwa tersebut. Dengan berdasarkan hal-hal tersebut maka tidak dapat dibuktikan secara meyakinkan bahwa penyebab peristiwa kebakaran karena kesalahan penggugat.

Jika dikaitkan dengan unsur-unsur *overmacht*, dimana salah satunya adalah unsur tidak dapat diduga sebelumnya, maka hal ini juga perlu dibuktikan. Dari penjelasan kasus ini, baik dalam bukti-bukti formal maupun keterangan saksi-saksi tidak ditemukan adanya dugaan peristiwa kebakaran tersebut akan terjadi. Dalam perjanjian kedua pihak memang dicantumkan peristiwa kebakaran sebagai salah satu kemungkinan terhalangnya prestasi, akan tetapi hal tersebut hanya sebatas kemungkinan saja, bukan merupakan kepastian yang akan terjadi. Hal ini juga senada dengan pernyataan seperti yang dinyatakan oleh Sri Soedewi Masjchun Sofwan, beliau menyatakan bahwa pengetahuan kemungkinan terjadinya sesuatu di kemudian hari tidak cukup untuk menganggap adanya hal dapat diduga lebih dulu, kecuali ada kepastian bahwa peristiwa itu akan terjadi sehingga orang yang berpikiran sehat akan dapat memperhitungkannya.<sup>138</sup> Dari pernyataan tersebut dan dikaitkan dengan peristiwa kebakaran yang terjadi ketika gedung belum beroperasi maka sulit dinyatakan bahwa peristiwa tersebut dapat diduga sebelumnya.

Jadi jika dikaitkan secara lebih khusus dengan alasan-alasan dari tergugat maka tentunya dapat dipahami bahwa peristiwa kebakaran dalam kasus ini telah memenuhi unsur-unsur *overmacht*. Selanjutnya perlu dilihat sifat *overmacht* yang terjadi dalam kasus ini, karena objek perjanjian musnah maka ketentuan dalam KUH Perdata yang lebih tepat digunakan adalah Pasal 1444 KUH Perdata yang menyatakan:

“Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada, atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asal barang

---

<sup>138</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan , *op. cit.*, hlm 21.

itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya”.

Dari ketentuan tersebut secara garis besar maka *overmacht* yang ada dalam kasus ini bersifat tetap dan perikatannya pun harusnya menjadi hapus. Akan tetapi, perlu diingat kembali bahwa dalam Hukum Perjanjian ada asas kebebasan berkontrak, yang secara garis besar membuat pasal-pasal dari hukum perjanjian ( KUH Perdata ) merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap karena sifat terbuka dari Hukum Perjanjian itu sendiri, yang berarti bahwa pasal-pasal itu dapat disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.<sup>139</sup> Dari dasar tersebut maka perlu dilihat terlebih dahulu ada atau tidaknya pengaturan dalam perjanjian para pihak tersebut mengenai hal tertentu, dalam kasus ini adalah pengaturan mengenai *overmacht*. Perjanjian para pihak ternyata mengenyampingkan ketentuan Pasal 1444 KUH Perdata, dimana dalam salah satu isinya dijelaskan jika objek sewa musnah karena kebakaran yang terjadi di luar kesalahan para pihak maka perjanjiannya tidak hapus, tapi hanya tertunda sementara hingga objek sewa dibangun kembali. Dari dasar ini maka asas dasar Pasal 1444 KUH Perdata tidak berlaku, dan *overmacht* dalam kasus sifatnya tidak tetap tapi hanya sementara saja.

Selain dari klausula *overmacht* dalam perjanjian para pihak, sifat *overmacht* yang sementara ini juga dapat disimpulkan dari adanya klausula asuransi terhadap objek sewa. Dengan adanya asuransi maka risiko beralih kepada perusahaan asuransi, dimana sesuai prinsip asuransi yaitu mengembalikan objek asuransi kepada keadaan semula sebelum peristiwa yang menyebabkan risiko muncul terjadi. Selain itu menurut Wirjono Projodikoro, dalam asuransi kebakaran ( untuk gedung ) bertanggung tidak hanya memiliki hak atas klaim kerugian, tapi juga mempunyai kewajiban memugar kembali.<sup>140</sup> Dengan demikian maka musnahnya objek sewa dalam kasus tersebut tidaklah tetap, karena secara tidak langsung ada kewajiban dari pemilik objek ( tergugat ) sebagai pihak

---

<sup>139</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hlm. 13.

<sup>140</sup> Djoko Prakoso, *op. cit.*, hlm. 210.

yang bertanggung dalam asuransi untuk memugar atau mengembalikan objek sewa seperti semula.

Dari pernyataan-pernyataan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa peristiwa kebakaran dalam kasus ini merupakan peristiwa di luar kesalahan para pihak (*overmacht*) yang bersifat sementara.

#### **4. 4. 2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa Di Luar Kesalahan Para Pihak**

Permasalahan selanjutnya adalah yang berkaitan dengan akibat-akibat hukum terutama terkait perlindungan hukum bagi para pihak setelah peristiwa kebakaran itu terjadi. Dari kasus ini pihak penyewa dihadapkan pada kondisi yang tidak berimbang, karena disatu sisi ia telah melaksanakan kewajiban utamanya sebagai penyewa yaitu membayar harga sewa sedangkan haknya untuk menikmati objek sewa belum sepenuhnya terpenuhi karena adanya peristiwa *overmacht* sementara (kebakaran). Sementara itu di sisi lain pihak pemilik objek sewa justru melimpahkan kesalahan pada penyewa akibat peristiwa tersebut. Dari dasar kondisi inilah maka diperlukan perlindungan hukum bagi penyewa.

Peristiwa kebakaran yang menjadi pokok permasalahan dalam kasus ini sebagaimana telah disimpulkan dalam sub bab sebelumnya merupakan *overmacht* sementara. Dari bentuk tersebut maka seharusnya akibat hukum yang terjadi adalah perjanjian para pihak tetap ada dan hidup kembali karena perjanjian atau prestasi debitur hanya tertunda hingga halangan yang menunda prestasi terlaksana tidak ada lagi.<sup>141</sup> Dari akibat hukum tersebut maka perlindungan hukum kepada penyewa berupa hak untuk tetap menuntut prestasi setelah halangan dari *overmacht* sementara tidak ada lagi. Jika kemudian perjanjian itu dibatalkan maka penyewa pun seharusnya bisa menuntut uang sewa yang telah dilunasinya dengan perhitungan bahwa yang dikembalikan adalah

---

<sup>141</sup> J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 255.

kelebihan-kelebihan uang sewa yang telah dibayarkan terhitung sejak penyewa tak bisa menikmati onjek sewanya.

Kemudian juga perlu dilihat adanya klausula yang mengatur asuransi terhadap objek sewa juga bisa menjadi bentuk perlindungan hukum bagi penyewa, karena dengan adanya asuransi maka risiko yang ditanggung debitur ( dalam kasus ini tergugat ) beralih kepada penyelenggara usaha perasuransian.<sup>142</sup> Asuransi juga membawa akibat kembalinya keadaan semula sebelum suatu risiko muncul, dalam kasus ini berarti timbul kewajiban bagi tergugat sebagai pemilik objek sewa untuk mengembalikan objek sewa sesuai keadaan sebelum peristiwa kebakaran terjadi.

Permasalahan muncul ketika setelah objek sewa dibangun kembali penyewa tidak dapat melanjutkan hak sewanya lagi karena telah dialihkannya hak sewa kepada pihak lainnya. Selain itu debitur juga telah merubah fisik objek sewa sehingga tidak sesuai lagi untuk digunakan oleh penyewa. Dari permasalahan tersebut ada tiga hal yang telah dilanggar oleh debitur, yaitu:

- a. Dilanggarnya klausula perjanjian menyangkut hak sewa yang harusnya dinikmati kembali oleh kreditur setelah halangan dalam *overmacht* yang bersifat sementara telah hilang.
- b. Perubahan bentuk objek sewa, yang mengakibatkan kreditur tidak dapat menikmatinya kembali.
- c. Penghentian sewa secara sepihak dan mengalihkan hak sewa kepada pihak lainnya tanpa ada kesepakatan dengan kreditur sebelumnya.

Dengan adanya tiga pelanggaran tersebut ketika di persidangan penyewa yang dirugikan lebih memilih untuk dibatalkan perjanjian-perjanjian antara keduanya, alasan hal ini adalah perubahan bentuk objek sewa yang sudah tidak sesuai lagi dengan

---

<sup>142</sup> Djoko Prakoso, *op. cit.*, hlm. 8.

kebutuhannya. Pada putusan oleh Majelis Hakim, penyewa dalam hal ini diprioritaskan perlindungan hukumnya. Bentuk-bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada penyewa adalah:

- a. Perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak masih berlaku, karena tidak adanya kesepakatan untuk mengakhirinya. Dari hal ini maka seharusnya penyewa berhak menikmati objek sewanya kembali.
- b. Terkait peristiwa kebakaran, hal itu belum dapat dibuktikan sebagai kesalahan penggugat ( penyewa ), sehingga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada penggugat.
- c. Penyewa berhak mendapatkan sisa uang sewa sebagian. Hal ini karena kreditur telah membayar secara lunas.
- d. Menyatakan tergugat ( pemilik objek sewa ) telah melakukan *wanprestasi*, dan dihukum membayar ganti kerugian, bunga, dan biaya perkara.
- e. Pembatalan perjanjian, hal ini diputuskan karena sudah tidak ada titik temu antara para pihak dan permintaan dari penyewa. Hal ini juga sebagai salah satu akibat hukum yang dapat dipilih dalam hal terjadi *overmacht* subyektif yang sifatnya sementara.<sup>143</sup>
- f. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sewa. Hal ini dilakukan untuk menghindari perbuatan trgugat terhadap objek sewa yang dapat menimbulkan kerugian lainnya bagi penyewa.

Dari penjelasan-penjelasan tersebut maka dapat dilihat bahwa dalam kasus ini telah ada perlindungan hukum, baik itu yang berdasar pada undang-undang yang dibuat dengan kesepakatan para pihak ( klausula perjanjian ) maupun yang diberikan oleh Majelis Hakim. Dari hal tersebut secara umum terjadinya peristiwa *overmacht* sementara pada dasarnya memberikan perlindungan hukum kepada penyewa yaitu hak untuk kembali melanjutkan sewanya karena perjanjian sewa menyewa hanya tertunda pelaksanaannya hingga halangan dari *overmacht* sementara tersebut tidak ada lagi.

---

<sup>143</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 255.

#### 4. 4. 3. Analisa Terhadap Pertimbangan-Pertimbangan Majelis Hakim

Dalam persidangan kemudian juga diketahui bagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap kasus tersebut. Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, ada beberapa pertimbangan yang secara lebih khusus membahas mengenai inti-inti masalah dalam kasus ini, yaitu:

- a. Terkait dengan peristiwa kebakaran, dalam pertimbangannya Majelis Hakim menilai bahwa untuk melihat adanya unsur kesalahan dalam peristiwa ini maka harus ada bukti formal yang kuat seperti Putusan Pengadilan ( Pidana ) yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak terbukti ada unsur kesalahan dari penggugat terkait peristiwa kebakaran tersebut.

Dari pertimbangan tersebut terlihat bahwa Majelis Hakim berupaya bertindak secara adil, dasar hal ini adalah selain bukti-bukti yang diajukan tergugat untuk membuktikan kesalahan dirasa kurang kuat, juga karena dalam Hukum Acara Perdata, kekuatan alat-alat bukti formal tentunya lebih kuat. Pertimbangan Majelis Hakim terkait hal ini bisa dikatakan sudah benar dan setepatnya

- b. Terkait status perjanjian antara para pihak setelah terjadi peristiwa kebakaran. Majelis Hakim dalam pertimbangan-pertimbangannya terkait hal ini menyatakan bahwa perjanjian para pihak seharusnya tetap berlaku dan dapat diteruskan kembali setelah halangan untuk berprestasi telah hilang. Selain itu, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa pengalihan hak sewa yang dilakukan secara sepihak oleh tergugat adalah hal yang tidak dibenarkan. Pengalihan hak sewa secara sepihak tersebut, menurut Majelis Hakim tidak dibenarkan karena tidak adanya kesepakatan dengan penggugat selaku kreditur, dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata.

Dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut, dalam hal ini juga terlihat dijadikannya asas kekuatan mengikat dalam suatu perjanjian yang dikedepankan. Hal ini terlihat dari klausula perjanjian para pihak yang salah satu isinya menjelaskan

bahwa hak sewa dapat dilanjutkan kembali jika terjadi peristiwa kebakaran dan perbaikan-perbaikan telah selsesai dilakukan. Dalam asas kekuatan mengikat, terikatnya para pihak tersebut maka para pihak harus menaati perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka, selain itu kekuatan mengikat ini juga berlaku terhadap unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta rasa moral.<sup>144</sup> Jadi terkait status perjanjian-perjanjian para pihak yang dianggap masih berlaku setelah peristiwa kebakaran terjadi, pertimbangan Majelis Hakim sudah benar dan setepatnya.

- c. Terkait masalah *wanprestasi* tergugat, pertimbangan Majelis Hakim dalam hal ini didasarkan pada alasan terlanggarnya perjanjian yang telah dibuat para pihak. Majelis Hakim menilai perubahan fisik lantai 1 yang menjadi salah satu objek sewa telah menyebabkan penggugat merasa dirugikan, selain itu pula pengalihan hak sewa kepada pihak lainnya juga menjadi alasan lainnya. Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian para pihak masih mengikat dan harusnya tetap dijalankan.

Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, jika dikaitkan dengan pengertian *wanprestasi*, dimana salah satu bentuknya adalah melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Dalam kasus Majelis Hakim menilai tidak sesuainya objek sewa dengan perjanjian merupakan wujud *wanprestasi*. Dengan melihat hal tersebut maka pertimbangan Majelis Hakim terkait hal ini sudah benar dan setepatnya.

- d. Terkait pilihan penggugat untuk mengakhiri perjanjian, dalam pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan sudah tidak adanya kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyebabkan perjanjian akan sia-sia saja jika dipertahankan. Pembatalan juga dianggap sebagai akibat hukum jika ada salah satu pihak yang melakukan *wanprestasi*.

---

<sup>144</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hlm. 88.

Dari pertimbangan tersebut, sebenarnya Majelis Hakim juga telah benar dan setepatnya, sedikit hal yang perlu ditambahkan juga jika dikaitkan dengan teori *overmacht*, dimana salah satu bentuknya adalah *overmacht* subjektif yang sementara, bahwa pembatalan perjanjian merupakan pilihan yang dapat diminta jika prestasi dinilai sudah tidak memiliki arti lagi. Dalam kasus ini berubahnya fisik objek sewa untuk kepentingan penggugat dapat diartikan prestasi atas hak sewa sudah tidak memiliki arti lagi.

Dari penjelasan-penjelasan tersebut, maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim terkait kasus ini sudah benar dan setepatnya, karena selain berdasarkan pada asas-asas Hukum Perjanjian, Majelis Hakim dalam kasus ini juga berpedoman pada ketentuan perjanjian para pihak sebagai sumber hukum utama. Sementara ketentuan lain yang tidak diatur dalam perjanjian digunakan KUH Perdata sebagai hukum pelengkap.

## BAB 5 PENUTUP

### 5. 1. Kesimpulan

Dalam penulisan skripsi ini, dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu:

- a. Unsur tidak dapat diduga dan kesalahan merupakan unsur yang penting dalam pembuktian suatu peristiwa yang dianggap terjadinya di luar kesalahan para pihak. Unsur tidak dapat diduga memberi pengertian bahwa tidak adanya pengetahuan yang pasti tentang suatu peristiwa di masa depan dan semuanya hanya berdasarkan kemungkinan-kemungkinan semata. Sementara unsur kesalahan memiliki pengertian bahwa pembuktian dalam Hukum Acara Perdata lebih mengedepankan pembuktian melalui alat-alat bukti yang bersifat formal, dalam kasus ini dicontohkan oleh Majelis Hakim yaitu Putusan Pengadilan Pidana yang berkekuatan hukum tetap.
- b. Perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan tidak hanya berasal dari keputusan Majelis Hakim yaitu berupa putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tetapi juga dapat berasal dari klausula perjanjian yang telah dibuatnya dengan pihak lainnya. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang berasal dari klausula perjanjian seperti yang dicontohkan dalam kasus tersebut adalah klausula asuransi dan *overmacht*. Sedangkan dari akibat hukum *overmacht* sementara perlindungan hukum yang didapat adalah prestasi dari suatu perjanjian dapat dituntut kembali ketika halangan dari *overmacht* sementara tersebut sudah tidak ada lagi.
- c. *Overmacht* yang bersifat sementara memberi pengertian bahwa ada kepastian bahwa perjanjian akan hidup kembali ketika halangan dari *overmacht* tersebut sudah tidak ada lagi. Terkait hal ini dapat disimpulkan kepastian tersebut dapat terjadi berdasarkan dua hal yaitu, sifat dari halangan yang tidak untuk selamanya ( misalnya cuaca buruk ) dan dari klausula perjanjian yang mengatur hal tersebut. Hal yang kedua ini dapat disimpulkan dalam kasus antara PT. MPP dan PT. BIP,

dari kasus tersebut sebenarnya halangan yang terjadi bisa bersifat tetap karena objek sewa musnah, akan tetapi dengan adanya klausula asuransi, *overmacht*, dan risiko hal itu tidak menjadi tetap. Dengan adanya klausula-klausula tersebut sifat *overmacht* diubah dari tetap menjadi sementara.

- d. Akibat hukum yang terjadi terkait *overmacht* sementara pada dasarnya adalah perjanjian dan prestasi hanya bersifat terunda. Akan tetapi hal tersebut juga kembali melihat pada asas-asas umum Hukum Perjanjian, sebagai contoh adalah asas kebebasan berkontrak, jika ada kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian maka bisa saja dilakukan. Dalam kasus ini permintaan pembatalan juga merupakan pilihan hukum bagi penggugat, dasarnya adalah adanya *wanprestasi*. Salah satu akibat hukum dari *wanprestasi* adalah pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti rugi ( Pasal 1267 KUH Perdata).

## 5. 2. Saran

Dari penulisan skripsi ini, penulis dapat memberikan beberapa saran, yaitu:

- a. Sebagai upaya perlindungan hukum terhadap peristiwa di luar kesalahan para pihak yang utama, sebaiknya dalam setiap perjanjian dibuat klausula yang menjamin kepastian, baik itu kepastian prestasi tetap bisa dilanjutkan atau sebaliknya. Salah satu bentuk yang saat ini umum digunakan adalah klausula asuransi dan pembatasan ruang lingkup *overmacht*. Terkait pembatasan ruang lingkup *overmacht* hal ini bisa dilakukan mengingat adanya asas kebebasan berkontrak, tetapi juga perlu diperhatikan nilai-nilai kebiasaan dan kepatutan.
- b. *Overmacht* sebaiknya dipahami oleh para pihak sebagai suatu peristiwa yang sama-sama tidak diinginkan oleh para pihak, dari adanya hal itu maka penyelesaian masalah yang berkaitan dengan *overmacht* bisa diminimalisir untuk masuk ke tahap penyelesaian melalui lembaga peradilan ( pengadilan ). Cara-cara seperti mediasi sebisa mungkin menjadi upaya penyelesaian sengketa yang pertama dilakukan.

- c. Peristiwa *overmacht* perlu dipahami sebagai suatu kondisi yang membawa akibat tidak selalu sama dan tetap, oleh karena itu pilihan hukum yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan *overmacht* juga bisa diselesaikan sesuai kesepakatan para pihak terlebih dahulu.



**DAFTAR PUSTAKA****A. BUKU**

- Darus Badruzaman, Mariam. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2001.
- Dworkin, Ronald. *Legal Research*. Daedalus: Spring. 1973.
- H.S., Salim. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika. 2006.
- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia. 2005.
- Muhammad, Abdulkadir S.H.. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003.
- Prakoso, Djoko. *Hukum Asuransi Indonesia*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2004.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur. 1981.
- Rai Wijaya, I. G.. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Teori Dan Praktek*. Jakarta: Megapoin. 2003.
- Ridwan Halim, A. *Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1986.
- Setiawan, R.. *Pokok-Pokok Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta. 1998.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni. 1993.

Soedewi Masjchun Sofwan , Sri. *Hukum Perutangan Bagian A*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada. 1980.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.1986.

Soemadipradja, Rahmat S.S. *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa ( Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/ Force Majeure )*. Jakarta: Nasional Legal Program. 2010.

Soemardi, Dedi. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Ind-Hill-Co. 2003.

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

\_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 2004.

\_\_\_\_\_. *Pokok- Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. 2003.

\_\_\_\_\_. dan. Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.1996.

Syahrani, R. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni. 2010.

Yahya Harahap, M. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986.

## **B. KAMUS**

Bryian A.Gardener (Ed). *Blacks Law Dictionary*.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1995

John M. Echols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1977.

### C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan*. LN No. 1 tahun 1974, TLN No. 3019.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 40. Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas*. LN No. 106 Tahun 2007. TLN No. 4756.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Perasuransian*. LN No. 13 Tahun 1997. TLN No. 3467.

### D. TESIS

Tafsir, Abu. "*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan*". Tesis FHUI. Depok. 2006.

### E. INTERNET

Hariyanto, M. "*Asas-Asas Perjanjian*".  
<http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/asas-asas-perjanjian.html>1. diakses pada tanggal 15 Januari 2012.



**PUTUSAN**  
**NO. 95/PDT/G/2004/PN.Bgr.**

**" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "**

Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan dalam Tingkat Pertama, telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara : .....

PT. Matahari Putra Prima Tbk, Alamat Menara Matahari, Jln. Bulivar Palembang Raya No. 07, Lippo Karawaci, Tangerang dalam hal ini dikuasakan kepada Yan Apul, SH, Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yan Apul dan Rekan, Alamat Gedung Menara Thamrin Lt. 21 Suite 2102 Jln. M. H. Thamrin Kav. 3 Jakarta Pusat, Berdasarkan Surat Kuasa No. 1537/YAR/SK/XI/04, Tanggal 04 Nopember 2004, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT : .....

**MELAWAN**

PT. Bogor Internusa Plaza ( dahulu PT. Bogor Internusa Graha Hotel ).

Alamat Jln. Pajajaran No.27 Bogor, dalam hal ini membenkan Kuasa kepada Kepala Kantor Hukum Mochasili & / Chaidir, Advokat / Pengacara Alamat : Wisma Arya Kencana Lt 2 Jln Kemang Raya Nomor : 33 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Januari 2005, yang kemudian diganti oleh Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Yapto Soervosoewarno, SH & Assosiasi, Advokat / Pengacara, Alamat : Jln. H. Sometji No. 31 Jakarta 12740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 198 /SK/JSS. A/II/ 05 tertanggal 28 Pebruari 2005, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT : .....

Pengadilan Negeri tersebut : .....

Teah melihat surat dalam berkas perkara ini : .....

Setelah mendengar para – pihak dan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat : .....



## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat Gugatannya tertanggal 03 Desember 2004, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Register No. 95/PDT/G/2004/PN. BGR, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. **DUDUK SOAL** ;-----

2. **Klarifikasi** ;-----

a. **Obyek sewa** :

Dahulu nama obyek sewa yang terletak di Jl. Pajajaran No. 27 Bogor, adalah ruangan PT. Bogor Intemusa Graha Hotel (sebagaimana disebut dalam perjanjian No. 51 dan 37), namun kemudian nama obyek sewa diubah menjadi Pusat Pembelanjaan Bogor Intemusa (sebagaimana disebut Perjanjian Sewa menyewa No. 027/SPSR/BIGH/1/87). Pada tanggal 12 Desember 2001 berdasarkan akta No. 24, nama obyek sewa berubah menjadi Pangrango Plaza, karena kepemilikan saham PT. Utama dan Bapak Agung Sarjamai (Pangrango Grup).

Sehingga didalam gugatan ini penggugat mencantumkan nama obyek sewa adalah Pangrango Plaza (P-1) ;-----

b. **Nama penggugat** ;-----

Bahwa penggugat dahulu bernama PT. Matahari Agung Perdana namun berdasarkan akta No.247 tanggal 26 Juli 1991 dan akta No. 249 tanggal 26 Juli 1991, telah dilakukan merger antara PT. Matahari Agung Perdana dengan PT. Matahari Putra Prima dan pengalihan obyek sewa lantai 1 No. 245 seluas 2.345,80 m2 dan lantai 1 seluas 2.023 m2. Berdasarkan kedua akta tersebut maka PT. Matahari Agung Perdana digabung menjadi satu, dan namanya menjadi PT. Matahari Prima. (P-2, P-3) ;-----

Pada tahun 1997, PT. Matahari Putra Prima go public, sehingga namanya berubah menjadi PT. Matahari Putra Prima Tbk. (P-4);-----



Nama tergugat ; .....  
Dahulu PT. Bogor Internusa Graha Hotel namun kemudian diubah  
menjadi PT. Bogor Internusa Plaza ; .....

**2 Perjanjian sewa menyewa ruangan Pangrango Plaza ; .....**

- a. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 1986, antara penggugat (dahulu PT. Matahari Agung perdana) dan tergugat (dahulu PT. Bogor Internusa Graha Hotel) telah ditandatangani perjanjian sewa menyewa No. 51 di hadapan Notaris Ny. Budiarti Karnadi, SH, dengan ketentuan sbb ; .....
- Obyek sewa ialah ruangan yang terdapat di lantai 1 No. 245.
  - Luas 2.345,80 m<sup>2</sup> ; .....
  - Masa sewa dihitung sejak tanggal 1 November 1986 s/d 1 April 2013 ; .....
  - Harga sewa adalah US\$ 2,228,510. ; .....
  - Pembayaran sewa dilakukan dengan cara ; .....
    - 10 % dibayar sebelum tanggal 31 Desember 1986 ;
    - 90 % dengan 48 kali angsuran @ US\$ 41,784.56, dibayar mulai tanggal 1 Mei 1987 s/d tanggal 1 April 1991. Pembayaran sudah dilakukan secara penuh oleh penggugat kepada tergugat. (bukti P-5) ; .....
- b. Bahwa pada tanggal 31 Juli 1989, antara penggugat (dahulu Pt. Matahari Agung Perdana) dan tergugat (PT. Bogor Internusa Graha Hotel) ditandatangani perjanjian sewa menyewa No. 86 di hadapan Notaris R. Aries Soetardjo, dengan ketentuan sbb ; .....
- Obyek sewa ialah ruangan yang terdapat dalam lantai 1 ; .....
  - Luas 2.023 m<sup>2</sup> ; .....
  - Masa sewa dihitung sejak tanggal 31 Juli 1989 s/d 31 Juli 2012 ; .....
  - Harga sewa adalah Rp. 2.023.000.000,- ; .....
  - Pembayaran dilakukan dengan cara ; .....
    - Sebesar 10 % pada saat penandatanganan akta ; .....
    - 90 % dalam 48 kali angsuran @ Rp. 37.931.250,- dibayar mulai 1 September 1989 s/d 1 Agustus 1993 ; .....



Pembayaran harga sewa ini telah lunas oleh penggugat. (bukti P-6); .....

c. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 1993, antara penggugat (dahulu PT. Matahari Putra Prima) dan tergugat (dahulu PT. Bogor Internusa Graha Hotel) telah ditandatangani perjanjian sewa ruangan No. 16, di hadapan Notaris Lindasari Bachroem, dengan ketentuan; .....

- Obyek adalah lantai 1; .....
- Luas 319,72 m<sup>2</sup>; .....
- Jangka waktu 15 Oktober 1993 s/d 31 Juli 2012; .....
- Harga sewa Rp. 209.955.600,-; .....
- Harga sewa ini sudah dibayar lunas oleh penggugat (bukti P-7); .....

d. Bahwa pada tanggal 27 Januari 1994, antara penggugat (dahulu PT. Matahari Agung Perdana) dan tergugat (dahulu PT. Bogor Internusa Graha Hotel) telah ditandatangani perjanjian sewa ruangan No. 67 dihadapan Notaris Ny. R. Arie Soetardjo, SH, dengan ketentuan sbb; .....

- Obyek sewa berupa lantai 2 (eks top Floor); .....
- Luas 2.066,48 m<sup>2</sup>; .....
- Jangka waktu sewa 27 Januari 1994 sampai dengan 31 Juli 2012; .....
- Harga sewa US\$ 935,082.2.; .....
- Harga sewa ini sudah dibayar sebesar US\$ 566.896.61 (bukti P-8); .....

e. Bahwa pada tanggal 8 Mei 1995, penggugat menandatangani perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa dengan PT. Toko Gunung Agung, yaitu perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No. 66, dihadapan Notaris Budiarti Karnadi, SH, intinya PT. Toko Gunung Agung mengalihkan sebagai ruangan No. 301, lantai 2; .....

- Masa sewa sampai tanggal 1 April 2013; .....
- Luas 991,89 m<sup>2</sup>; .....
- Harga sewa tersebut adalah US\$ 942,295.50.



- Harga sewa tersebut telah dibayar lunas oleh penggugat. (bukti P-9) ; .....

f. Bahwa pada tanggal 11 Juli 1995, telah ditandatangani perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa antara penggugat dengan Idawati Wiguna No. 20 dihadapan Notaris. Budiarti Karnadi, SH, yaitu untuk ruangan bernomor 305, lantai 2 seluas 23,50 m2 seharga Rp. 235.000.000,-.

Harga sewa tersebut telah dibayar lunas oleh penggugat (bukti P-10) ; .....

g. Bahwa pada tanggal 18 September 1995, antara penggugat dan tergugat telah ditandatangani perjanjian No. 147/B-2/BI/IX/95. Obyeknya ialah koridor/dapur lantai 2 Top Floor seluas 31,19 m2 dengan harga US\$ 75.604,56. Harga sewa ini telah dibayar sebesar US\$ 8.316,696. (bukti P-11) ; .....

**3. Total luas ruangan sewa dan uang sewa yang telah dibayar oleh Penggugat ; .....**

- Bahwa total luas ruangan yang disewa penggugat adalah 7.801,58 m2, yaitu lantai 1 seluas 4.688,55 m2, dan lantai 2 seluas 3.113,06 m2 ; .....

- Bahwa penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban penggugat kepada tergugat, yaitu membayar harga sewa sebesar Rp. 2.467.955.600,- dan US\$ 3.752,347.46 dengan perincian sbb ; .....

**4. Obyek sewa terbakar ; .....**

- Bahwa pada tgl. 29 Pebruari 1996, terjadi kebakaran di gedung Bogor Internusa Plaza (Pangrango Plaza), dan yang terbakar ialah sebagian lantai dasar, lantai 1 dan lantai 2. Sejak adanya peristiwa kebakaran tersebut sampai diajukannya gugatan ini, penggugat tidak menikmati obyek sewa tersebut ; .....



Pasal 17 Perjanjian Nomor 51 jo Pasal 15 Perjanjian Nomor 16 jo  
Pasal 15 Perjanjian No. 67 menyatakan sbb ; -----

" Pihak pertama (tergugat) berkewajiban mengasuransikan atas biayanya sendiri seluruh gedung pusat perbelanjaan dimana ruangan yang disewakan dengan akta ini berada didalamnya, sedangkan barang-barang pihak kedua (penggugat) yang ada didalam ruangan yang disewanya tersebut menjadi tanggungan dan bebannya pihak kedua sendiri untuk mengasuransikannya;-----

- Pihak kedua tidak bertanggung jawab atas kerusakan – kerusakan yang disebabkan karena kesalahan atau cacat struktur, mutu bahan dan atau tehnik pembuatan dari gedung dimana ruangan yang disewakannya tersebut berada-----

- Bilamana kerusakan atau kebakaran terjadi karena sebab-sebab yang berada diluar kekuasaan manusia, gempa bumi, salah konstruksi atau bencana alam, maka pihak pertama atas biayanya sendiri berkewajiban memperbaikinya sehingga kembali seperti semula, dengan ketentuan bahwa bilamana selama ditakukan perbaikan tersebut pihak kedua tidak dapat menempati atau mempergunakan ruangan yang d.sewakannya tersebut, maka jangka waktu sewa dalam perjanjian ini dianggap diperpanjang untuk selama jangka waktu diperlukan untuk perbaikan-perbaikan tersebut, dengan catatan tidak melampaui batas waktu pengelolaan atau perpanjangannya yang diperoleh pihak pertama dari Pemerintah Daerah."; -----

Dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal tersebut, tergugat harus bertanggung jawab membangun kembali gedung yang terbakar, selanjutnya diserahkan pada penggugat dan memberi kompensasi perpanjangan waktu sewa pada penggugat.; -----

Lagi pula tidak ada alasan bagi tergugat untuk tidak membangun gedung yang terbakar tersebut, karena perusahaan asuransi telah membayar klaim kerugian kepada tergugat.; -----



5. Obyek sewa telah dibangun kembali ; -----

- Bahwa sekitar tahun 2000 tergugat melakukan pembangunan kembali gedung yang terbakar dan tergugat menambah lantai obyek sewa, dari 4 lantai menjadi 7 lantai ; -----

- Bahwa sekitar tahun 2000, terjadi komunikasi antara penggugat dengan tergugat. Pada kesempatan itu penggugat masih ditawari untuk menempati lantai 1 dan lantai 2 dan, penggugat setuju. Namun tiba-tiba pada tahun 2003, tergugat memberikan penawaran ruangan kepada penggugat, yaitu lantai 2,3 serta lantai 4 (total seluas 6.262,2 m2), karena lantai 1 sudah dijualnya pada orang lain. Hal itu dilakukan tergugat tanpa persetujuan dari pihak penggugat. Lantai 1 di-design menjadi kios-kios untuk pedagang kecil, tidak cocok lagi digunakan oleh penggugat. Dengan demikian maksud untuk memindahkan penggugat kelantai 3 dan 4 tanpa persetujuan penggugat sengaja dilakukan oleh tergugat ; -----

6. Obyek sewa telah disewakan kepada pihak lain ; -----

- Bahwa dalam surat No. 194/AMT-EXT/VIII/04 tgl. 25 Agustus 2004, penggugat telah menolak penawaran yang diajukan oleh tergugat dan berkeinginan tetap pada obyek perjanjian sewa menyewa awal. (lantai 1 dan 2) (bukti P-12) ; -----

- Bahwa tergugat menyatakan tidak dapat memenuhi permintaan penggugat karena ruangan 1 sudah disewakan kepada pihak lain. dan menawarkan mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut dan menawarkan ganti rugi sebesar Rp. 16.000.000.000,-, dan penggugat menolak hal tersebut ; -----

- Padahal sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani penggugat dan tergugat khususnya pasal 22 Perjanjian No. 51 jo pasal 22 Perjanjian berhak memindahkan hak sewa kepada pihak ketiga ; -----



penggugat telah melakukan wanprestasi ; -----

Bahwa berdasarkan kejadian tersebut jelas tergugat telah melakukan Wanprestasi karena penggugat masih mempunyai hak sewa sampai tahun 2013 diantai tertentu, ditambahkan perpanjangan masa sewa, karena tergugat tidak dapat mempergunakan obyek sewa sejak kebakaran sampai diajukannya gugatan ini. Tergugat telah mengalihkan ruangan sewa kepada pihak lain, menimbulkan kerugian pada penggugat yang dapat dirinci sbb ; -----

- Kerugian materiil ; -----

- Total uang sewa yang telah dibayar oleh penggugat sebesar Rp. 2.467.955.600 dan US\$ 3.752.347.46 ditambah bunga 15 % pertahun untuk nilai kerugian dalam rupiah dan bunga 3 % pertahun untuk kerugian US Dollar, yang dihitung sejak tgl. 29 Februari 1996 sampai dengan berakhirnya perjanjian ; -----

- Penghasilan yang akan didapat penggugat seandainya gedung tersebut di sub leasekan kepada pihak ketiga yang dihitung sbb ; -----

a. Untuk lantai 1 ; -----

- Luas = 2.345,80 m<sup>2</sup> ; -----

▪ Sisa masa sewa 29 Februari 1996 sampai dengan 1 April 2013 = 206 bulan ; -----

▪ Perhitungan : 2.345,80 m<sup>2</sup> X 206 bulan X Rp. 250.000 = Rp. 120.222.250.000 ; -----

- Luas = 2.023,00 m<sup>2</sup> ; -----

• Sisa masa sewa = 29 Februari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ; -----

• Perhitungan : 2.023 m<sup>2</sup> X 197 bulan X Rp. 250.000 = Rp. 99.632.750.000 ; -----



- Luas = 319,72 m<sup>2</sup> ; -----
- Sisa masa sewa = 29 Pebruari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ; -----
- Perhitungan = 319,72 m<sup>2</sup> X 197 bulan X Rp. 250.000 = Rp. 15.746.210.000 ; -----

- Total kerugian untuk lantai 1 adalah Rp. 235.601.210.000 ; -----

b. Untuk lantai 2 ; -----

- Luas = 2,066,48 m<sup>2</sup> ; -----
- Sisa masa sewa = 29 Pebruari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ; -----
- Perhitungan = 2.066,48 m<sup>2</sup> x 197 bulan X Rp. 175.000 = Rp. 71.241.898.000 ; -----

- Luas = 991,90 m<sup>2</sup> ; -----
- Sisa masa sewa = 29 Pebruari 1996 sampai dengan 1 April 2013 = 205 bulan ; -----
- Perhitungan = 991,90 m<sup>2</sup> X 205 bulan X Rp. 175.000 = Rp.35.584.053.750 ; -----

- Luas = 23,50 m<sup>2</sup> ; -----
- Sisa masa sewa = 29 Perbruari 1996 sampai dengan 8 Pebruari 2012 = 191 bulan ; -----
- Perhitungan = 23,50 m<sup>2</sup> X 191 bulan X Rp. 175.000 = Rp. 785.487.500 ; -----

- Luas = 31,20 m<sup>2</sup> ; -----
- Sisa masa sewa = 29 Perbruari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ; -----
- Perhitungan = 31,20 m<sup>2</sup> X 197 bulan X Rp. 175.000 = Rp. 1.075.275.250 ; -----



Menyatakan batal Perjanjian Sewa Menyewa No. 51, tanggal 25 Nopember 1986 ; Perjanjian Sewa Menyewa No. 86, tanggal 31 Juli 1989 ; Perjanjian Sewa Ruangan No. 16, tanggal 15 Oktober 1993 ; Perjanjian Sewa Ruangan No. 67, tanggal 27 Januari 1994 ; Perjanjian Sewa Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 66, tanggal 8 Mei 1995 ; Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 20, tanggal 11 Juli 1995 dan perjanjian No. 147/B-2/BI/X/95, tanggal 18 September 1995 ; -----

4. Menghukum tergugat membayar ganti rugi pada penggugat yang dirinci sebesar : -----
  - a. Penghasilan yang akan didapat menggugat selama persewaan, seandainya ruangan tersebut disub-leasekan kepada pihak ketiga, yaitu : -----
    - Lantai 1 : Rp. 235.601.210.000,-
    - Lantai 2 : Rp. 108.886.714.500,-
    - Total : Rp. 344.287.924.500,-
  - b. Uang sewa yang sudah dibayar oleh penggugat agar dikembalikan, yaitu : -----  
Rp. 2.467.955.600,- dan US\$ 3.752.347,45 ; -----  
Ditambah bunga sebesar 15 % per tahun untuk nilai rupiah dan 3 % pertahun untuk nilai US Dollar, dihitung sejak tanggal 29 Pebruari 1996 sampai dengan berakhirnya perjanjian ; -----
  - c. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 500.000.000.000,- ; -----
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ; -----
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain ; -----
7. Menghukum tergugat membayar biaya perkara ; -----



Subsidair ; -----

Ex aequo et bono ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat telah datang menghadap kepersidangan oleh Majelis telah diusahakan perdamaian dengan cara Mediasi, sesuai dengan PERMA (Peraturan Mahkamah Agung) No. 2 tahun 2003; namun tidak berhasil ; -----

Menimbang bahwa oleh karena proses Mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut : -----

I. **DALAM POKOK PERKARA ; -----**

Perjanjian Sewa Meyewa Ruangan antara Penggugat dengan Tergugat ;

1. Bahwa benar antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengadakan Perjanjian Sewa Ruangan di Gedung Bogor Internusa Plaza (BIP) ; -----
  - a. Perjanjian berdasarkan Akta No: 51, tanggal 25 Nopember 1986, ruangan No : 245, terdapat lantai 1, seluas 2.345,80 M2, dengan Harga sewa US\$ 2.228,510, janka waktu sewa sampai dengan 1 April 2014; -----

Dalam Perjanjian telah ditentukan, apabila terjadi pembatalan secara sepihak oleh Pihak Kedua (Penguat), maka berlaku ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat ( 1 s/d 4 ) tentang prosentase pengembalian uang dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ; -----

- b. Perjanjian berdasarkan Akta No; 86, tanggal 3 Juli 1989, ruangan terdapat lantai 1, seluas 2.2023 M2, dengan Harga sewa Rp.



023.000.000,- dan telah dibayar, jangka waktu sewa sampai dengan 31 Juli 2012 ; -----

Dalam Perjanjian telah ditentukan, apabila terjadi pembatalan secara sepihak oleh Pihak Kedua (Penggugat), maka berlaku ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat ( 1 s/d 4 ) tentang prosentase pengembalian uang dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ; -----

- c. Perjanjian berdasarkan Akta No; 16, tanggal 15 Oktober 1993, ruangan terdapat lantai 1, seluas 319.72 M2, dengan Harga sewa Rp. 209.955.600,- dan telah dibayar, jangka waktu sewa sampai dengan 31 Juli 2012 ; -----
- d. Perjanjian berdasarkan Akta No; 67, tanggal 27 Januari 1994, ruangan terdapat Lantai 2 (Top Floor), seluas 2.066.48 M2 dengan Harga sewa US\$ 935,0-82,20,- dan telah dibayar, jangka waktu sewa sampai dengan 31 Juli 2012 ; -----
- e. Perjanjian berdasarkan Akta No; 66, tanggal 8 Mei 1995, tentang Pemindahan dan penyerahan sebagian dari ruangan No: 301, ruangan terdapat Lantai 2, seluas 991,89 M2, dengan Harga sewa US\$ 942.295,50,- jangka waktu sewa sampai dengan 1 April 2013 ; -
- f. Perjanjian berdasarkan Akta No; 20, tanggal 11 Juli 1995, tentang Pemindahan dan penyerahan ruangan No : 305, terdapat Lantai 2, seluas 23,50 M2, dengan Harga sewa Rp. 235.000.000,-; -----
- g. Perjanjian Nomor : 147/B-2/BI/IX/95, tanggal 18 September 1995, koridor/dapu: Top Floor seluas 31,18 M2, telah dibayar sebesar US\$ 8.316,696 ; -----



keseluruhan Ruangannya Yang Disewa Oleh Penggugat kepada

- Bahwa benar luas keseluruhan ruangan yang disewa oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah 7.801,56 M2, yaitu : Lantai 1, seluas 4.6888,52 M2 dan Lantai 2 seluas 3.113,06 M2 ; -----
3. Bahwa perhitungan dari PENGGUGAT tidak benar yang benar adalah harus dikurangi sewa ruangan yang telah terpakai, sehingga, besarnya adalah Rp. 1.734.159,235 dan USD 2,285.433,-; -----

Tanggal 29 Februari 1996, Gedung Bogor Internusa Plaza Terbakar;-----

4. Bahwa benar pada tanggal 29 Februari 1996 Gedung BIP terbakar pada Lantai Dasar, lantai 1 dan Lantai 2, perlu TERGUGAT tegaskan kembali PENYEBAB TERJADINYA KEBAKARAN GEDUNG BOGOR INTERNUSA PLAZA ADALAH AKIBAT perbuatan PENGGUGAT; -----
5. Bahwa PENGGUGAT seharusnya MENYADARI karena PENYEBAB KEBAKARAN ADALAH DARI PENGGUGAT SENDIRI, sehingga APABILA PENGGUGAT MENDALILKAN SEJAK ADANYA PERISTIWA KEBAKARAN TERSEBUT SAMPAI GUGATAN DIAJUKAN TIDAK DAPAT MENIKMATI OBYEK SEWA TERSEBUT. Akibat adanya kebakaran ini kerugian yang diderita oleh TERGUGAT jauh lebih besar ;

Penggugat tidak bisa melepaskan tanggung jawab terhadap terjadinya kebakaran gedung Bogor Internusa Plaza ; -----

6. Bahwa benar bila terjadi kebakaran pada gedung Bogor Internusa Plaza, TERGUGAT mempunyai tanggung jawab membangun kembali, akan tetapi dalam kasus kebakaran 29 Februari 1996 ini, PENGGUGAT "MEMPUNYAI TANGGUNG JAWAB" terhadap pembarangan kembali karena secara fakta PENGGUGAT SEBAGAI PENYEBAB TERJADINYA KEBAKARAN; -----



TERGUGAT membangun kembali Gedung Bogor Internusa Plaza.; -----

Bahwa bejar sekitar tahun 2000 TERGUGAT membangun kembali Gedung Bogor Internusa Plaza dari 3 (tiga) lantai menjadi 7 lantai dan menambah berbagai fasilitas penunjang untuk operasional gedung dan kualitasnya pun jauh berada dengan gedung lama ; -----

8. Bahwa sejak awal TERGUGAT melaksanakan pembangunan kembali gedung, sudah menghubungi pihak PENGUGAT, karena kondisi Gedung Bogor Internusa Plaza jauh berada, sehingga wajar apabila TERGUGAT meminta tambahan uang sewa kepada PENGGUGAT, surat beberapa kali dan terakhir dengan surat Nomor : 34/DIRUT/BIP/III/2004, tertanggal 09 Februari 2004, namun tidak ada itikad dari PENGGUGAT karena sural-surat tersebut tidak ditanggapi dengan serius. (Bukti T-1). ; -----

9. Bahwa setelah TERGUGAT membangun kembali Gedung BIP, pada tanggal 19 Maret 2003 mengadakan pertemuan dengan Para pedagang Korban Kebakaran dalam rangka mengakomodir kembali hak-hak mereka, semua pedagang hadir, termasuk HERO dan TOKO GUNUNG AGUNG akan tetapi pihak PENGGUGAT tidak hadir walaupun sudah diundang. Dalam pertemuan ini disepakati yang **DIHITUNG ADALAH SISA UANG YANG MASIH ADA DI BIP (Bukti – T-2 dan T-3).**; -----

10. Bahwa dari 70 (tujuh puluh) Pedagang Korban kebakaran sebagian besar mau menerima kebijakan PT. BIP yang baru tentang penambahan uang sewa termasuk HERO dan TOKO GUNUNG AGUNG dan mereka juga telah menandatangani Perjanjian Sewa Ruangan.; -----

TERGUGAT mengundurkan diri menyewa ruangan di Gedung Bogor Internusa Plaza. ; -----

11. Bahwa PENGGUGAT DENGAN Surat Nomor : 13/LEG-EXT/IV/04, tanggal 28 April 2004, telah menyatakan mengundurkan diri sebagai penyewa di Gedung Bogor Internusa Plaza (Pangrango Plaza);



sehingga antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, masalah yang diselesaikan tinggal perhitungan kompensasi sisa masa sewa ; -----

Bahwa sebagai realisasi perhitungan besarnya kompensasi perhitungan sisa uang sewa, maka antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah mengadakan pertemuan pada tanggal 12 Mei 2004 dan dibuat hasil perhitungannya (Bukti - T-4) ; -----

TERGUGAT Tidak Melakukan Wanprestasi ; -----

13. Bahwa TERGUGAT menambah dan menolah kalau dikatakan oleh PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi, karena tidak bisa dipergunakannya ruangan sewa adalah akibat kebakaran api yang berasal dari ruangan PENGGUGAT, berdasarkan Laporan MABES POLRI Nomor : LAB. 551.FKF/1996, tanggal 5 Agustus 1996, seharusnya PENGGUGAT memahami hal ini jangan masalah ini lalu dijadikan DALIL mengatakan kalau TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI, justru karena kebakaran ini TERGUGAT MENGALAMI KERUGIAN karena kehilangan penghasilan dari penyewaan Gedung (Bukti T-5). ; -----

PENGGUGAT tidak konsekuen dengan tuntutan ganti kepada TERGUGAT. ; -----

14. Bahwa TERGUGAT MENOLAK DENGAN TEGAS tentang perhitungan yang dibuat oleh PENGGUGAT mengenai penghasilan yang akan didapat sebesar Rp. 344.287.924.500,- KARENA DISAMPING DASAR PERHITUNGAN TERSEBUT TIDAK BENAR KARENA BAGI BIG TENANT HARGA SEWA TIDAK SEBESAR ITU JUGA DIRASA KURANG PANTAS APABILA PENGGUGAT SEBAGAI PENYEBAB KEBAKARAN TERSEBUT, APAKAH PANTAS MEMSUAT PERHITUNGAN YANG HANYA MENGHITUNG KEUNTUNGAN TANPA MAU TAHU DENGAN KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH TERGUGAT DAN PARA PEDAGANG KORBAN KEBAKARAN. ; -----

15. Bahwa sebagai " itikad baik " dari TERGUGAT dalam usahan penyelesaian secara kekeluargaan, mengirim surat kepada



PENGGUGAT, yaitu Surat nomor : 399/DIRUT/BIP/IX/04, tanggal 27 September 2004, Perihal : Kompensasi, dan jawaban surat tersebut ditentang dari Kuasa PENGGUGAT, Kantor Advokat & Konsultan Hukum AN APUL & REKAN, mengeluarkan No : 10859/YAR/IX/04, tertanggal 27 September 2004, Perihal : TEGORAN, yang isinya agar TERGUGAT membayar kerugian sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar) akan tetapi PENGGUGAT didalam gugatan menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 344.287.924.500,- , sekali TERGUGAT SAMPAIKAN PENGGUGAT BETUL-BETUL HANYA MENGHITUNG KERUGIANNYA SAJA TANPA MAU MEMIKIRKAN BERBAGAI MACAM KERUGIAN YANG TELAH DIDERITA OLEH TERGUGAT (Bukti T-6). ; -----

16. Bahwa TERGUGAT juga MENOLAK DENGAN TEGAS kerugian immaterial yang dituntut PENGGUGAT TERGUGAT, karena tidak jelas dasar perhitungan kerugian tersebut, kalau dalih PENGGUGAT dengan adanya perkara ini dilecehkan oleh para supplier PENGGUGAT, hemat TERGUGAT alasan yang mengada-ada ; -----

TERGUGAT menolak permohonan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* karena tidak cukup alasan untuk dikabulkan ; -----

17. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas permohonan putusan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* karena tidak cukup alasan mengabulkannya karena telah mengundurkan diri sebagai penyewa juga tidak mentaati ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ; -----

TERGUGAT menolak Permohonan Sita Jaminan ; -----

18. Bahwa TERGUGAT menolak Sita Jaminan karena disamping tidak cukup alasan juga tanah tersebut adalah merupakan Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Bogor yang berstatus Tanah Negara ; -----

## II. DALAM REKONPENS ; -----

19. Bahwa semua jawaban yang telah TERGUGAT uraian dalam konpensi mohon terbaca kembali dalam Gugatan Rekonpensi ini ; -----



TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI telah memberikan peringatan kepada PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk membuka Pintu Darurat

Bahwa PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI, selaku penyewa ruangan di Gedung BIP, dalam menggunakan ruangan TIDAK MEMATUHI KETENTUAN-KETENTUAN DALAM PERJANJIAN SEWA RUANGAN, satunya, PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI MENUTUP PINTU DARURAT ; -----

21. Bahwa TERGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI pernah beberapa kali memberikan peringatan kepada PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI, agar membuka Pintu Darurat, dengan Surat No : 326/A-2/BI/1995, tanggal 15 Juni 1995 dan No: 74/A-2/BI/1/1995, tanggal 27 Februari 1996 akan tetapi PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI, TETAP TIDAK MENGINDAHKAN PERINGATAN TERSEBUT; -----

Akibat Perbuatan PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI, Telah Menimbulkan Kerugian Terhadap TERGUGAT KOMPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI ; -----

22. Bahwa walaupun TERGUGAT KOMPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI telah memberikan beberapa kali peringatan kepada PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI tetap membuka pintu darurat, pada tanggal 29 Februari 1996 Gedung BIP terbakar, berdasarkan Laporan MABES POLRI Nomor : LAB.551/FKF/1996, tanggal 5 Agustus 1996, api berasal dari ruangan terbuka MATAHARI. Pada saat Petugas Pemadam Kebakaran berusaha memadamkan api, mengalami kesulitan memasuki gedung karena pintu darurat masih dalam keadaan tertutup ; -----

23. Bahwa sebagai akibat dari kebakaran tersebut TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial, yang perinciannya sebagai berikut : ----



**a. KERUGIAN MATERIL ;** .....

Karena Gedung terbakar akibatnya **TERGUGAT KONPENSI / PENGUGAT REKONPENSI** kehilangan penghasilan, dengan perincian sebagai berikut ; .....

- Lamanya tidak bisa beroperasi = 102 bulan ;
- Luas Ruangan Sewa = 17.000 M2 ;
- Harga / M2 / bln = USD 21 ;

Total kerugian adalah 17.000 M2 X 21 X 102 bln X Rp. 6000,- = Rp. 218.484.000.000,- (dua ratus delapan belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta rupiah) ; .....

**b. KERUGIAN IMMATERIL ;** .....

Karena adanya Gugatan dari **PENGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI** telah menurunkan kepercayaan para penyewa ruangan di BIP dan kredibilitas **TERGUGAT KONPENSI/PERGUGAT REKONPENSI**, kerugian ini tidak bisa dinilai dengan uang, namun kerugian tersebut tidak lebih dari Rp. 600.000.000.000,- (enam ratus milyar) ; .....

24. Bahwa agar gugatan rekonsensi ini tidak sia-sia guna menjamin pelaksanaan putusan dikemudian hari, maka mohon diletakan Sita Jaminan terhadap barang-barang milik **PENGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI**, daftarkannya akan disusulkan kemudian ;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara memberikan putusan sebagai berikut ; .....

**I. DALAM POKOK PERKARA ;** .....

- Menolak Gugatan Penggugat ; .....



**ALAM REKONPENSİ :** .....

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi ; .....
- b. Menyatakan hukum, bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, telah menimbulkan kerugian terhadap Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi ; .....
- c. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi, dengan perincian sebagai berikut ; .....

  - Kerugian Materil : Rp. 218.484.000.000,-
  - Kerugian Immateril : Rp. 600.000.000.000,-

- d. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ; .....
- e. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara ; .....

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

- Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat kemudian mengajukan Replik, yang untuk lengkapnya seperti terlampir didalam Berita Acara Persidangan; .....
- Menimbang, bahwa atas Replik, Penggugat tersebut Tergugat kemudian mengajukan Dupliknya, yang untuk lengkapnya seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan; .....
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis, berupa fotocopy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya dan diberi tanda sebagai berikut : .....



1. Fotocopy Surat Akta Notaris No. 51 tertanggal 25 Nopember 1986 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, dibuat dihadapan Notaris Budiarti Karnadi, SH. Diberi tanda P-1 ; .....

2. Fotocopy Surat Akta Notaris No. 86 tertanggal 31 Juli 1989 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, dibuat dihadapan Notaris R. Arie Soetardjo, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, diberi tanda P-2 ; .....

3. Fotocopy Surat Akta Notaris No.16 tertanggal 15 Oktober 1993 tentang Perjanjian Sewa Kontrak Ruangan dihadapan Notaris Lindasari Bachroem, SH. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, diberi tanda P-3 ; .....

4. Fotocopy Surat Akta Notaris No. 67 tertanggal 27 Januari 1994, dibuat dihadapan Notaris Ny. R. Arie Soetarjo, SH. Tentang Perjanjian Sewa Kontrak Ruangan diberi tanda bukti P-4 ; .....

5. Fotocopy Surat Akta Notaris No. 66 tertanggal 8 Mei 1995, mengenai Pindah dan penyerahan hak sewa, dibuat dihadapan Notaris Budiarti Karnadi, SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta, diberi tanda bukti P-5 ; .....

6. Fotocopy Surat Akta Notaris No. 20 tertanggal 11 Juli 1995, mengenai Pindah dan Penyerahan Hak Sewa, dihadapan Notaris Budiarti Karnadi, SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta, diberi tanda bukti P-6 ; .....

7. Fotocopy Akta dibawah tangan No. 147/B-2/BI/IX/95, tanggal September 1995, tentang Transaksi (Sewa baru/perpanjangan),diberi tanda bukti P-7; - Bahwa P-1 sampai dengan P-7 menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah ditandatangani perjanjian sewa menyewa ruangan atas ruangan lantai 1 dan lantai 2 Gedung Bogor Internusa (Pangrango Plaza), yang terletak di Jln. Pajajaran No. 27 Bogor dan Pembayarannya ; .....



8. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 23/B-2/BI/III/2003, tanggal 18 Maret 2003 perihal sisa kontrak sewa di Bogor Internusa Plaza, yang diberi tanda bukti P-8 ; -----

9. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 276/DT-PT Matahari Putra Prima Tbk.VII/2003, tanggal 5 Juli 2003 perihal Penawaran Unit Usaha di Pangrango Plaza Bogor, yang diberi tanda bukti P-9 ; -----

10. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 038/A-DIR/BI/VIII/2003, tanggal 21 Agustus 2003, yang diberi tanda bukti P-10 ; -----

11. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 147/A-2/BI/VIII/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang diberi tanda Bukti P-11 ; -----

12. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 240/A-DIR.BIP/X/2003, tanggal 27 Oktober 2003, yang diberi tanda bukti P-12 ; -----

13. Fotocopy Surat PT. Matahari Putra Prima Tbk. Nomor 38/LEGEXT/XI/2003 tanggal 6 Nopember 2003 Perihal Ketegasan tentang Pembukaan Gerai Matahari di Pangrango Plaza, yang diberi tanda bukti P-13 ; -----

14. Fotocopy Surat PT. Matahari Putra Prima Tbk. Kepada PT Bogor Internusa Plaza Nomor 086/CB/AMT-Ext/XI/03 tanggal 20 Nopember 2003, yang diberi tanda bukti P-14 ; -----

15. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 312/DIRI-/BIP/XI/2003, tanggal 16 Desember 2003, perihal Pemberitahuan, yang diberi tanda bukti P-15 ; -----

16. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 34/DIRUT/BIP/II/2004, tanggal 19 Pebruari 2004 perihal Pemberitahuan Terakhir, yang diberi tanda bukti P-16 ; -----

17. Fotocopy Surat PT. Matahari Putra Prima Tbk. Nomor 13/LEG-EXT/IV/04, tanggal 28 April 2004, perihal obyek sewa di Pangrango Plaza Bogor (Bogor Internusa Plaza), yang diberi tanda bukti P-17 ; -----



18. Fotocopy Surat PT. Bogor Internusa Plaza Nomor 298/A-1/BI/IX/97, tanggal 25 September 1997 kepada PT Matahari Putra Prima Tbk, yang diberi tanda bukti P-18 ; -----

19. Fotocopy Surat Penawaran sewa ruangan PT. Bogor Internusa Plaza atas ruangan di Pangrango Plaza Bogor kepada salah satu tenant tertanggal 30 Nopember 2004, yang diberi tanda P-19 ; -----

20. Fotocopy Surat PT. Matahari Putra Prima Tbk, kepada Kantor Yan Apul & Rekan tanggal 30 Nopember 2004 perihal : Perhitungan Ganti Rugi Sewa Menyewa ruangan di Bogor Internusa Plaza Bogor, yang diberi tanda bukti P-20 ; -----

21. Fotocopy Surat Keterangan pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 11 April 2005 No. 23/2005, yang diberi tanda bukti P-21 ; -----

22. Fotocopy Surat PT. Duta Sewu Raya pada tanggal September 1996 No. 374/FAWT/1996, yang diberi tanda bukti P-22 ; -----

- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis penggugat. Juga telah mengajukan saksi-saksi yang setelah disumpah terlebih dahulu menurut cara agamanya pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut ; -----

♦ **KETERANGAN SAKSI PENGGUGAT ;** -----

1. W.P Simanjuntak (mantan karyawan PT. MPP) menerangkan sbb :

- Bahwa Sdr. W.P Simanjuntak saat ini telah pension sebagai karyawan PT. Matahari Putra Prima bekerja. Dahulu tugasnya adalah manager security, yang tugasnya mengepalai seluruh security toko Matahari di seluruh Indonesia, termasuk toko Matahari di Bogor Internusa Plaza, dari tahun 1988-2002. saksi bertugas di kantor pusat Matahari yang beralamat di Jl. Samanhudi, kemudian pindah ke Karawaci ; -----



Bahwa pada tanggal 29 Februari 1996, pukul 01.00, saksi menerima laporan dari manager toko Matahari PP, yaitu Sdr. Beni Juana melalui telepon bahwa telah terjadi kebakaran di gedung BIP. Karena, sesuai prosedur yang berlaku apabila ada kejadian luar biasa (seperti : kebakaran/bencana alam), manager toko harus segera melaporkan ke manager security. Setelah menerima laporan tersebut, saksi meninjau ke lokasi ; -----

- Bahwa saksi mengetahui dari security gedung BIP, bahwa api berasal dari lantai bawah yaitu dari kios yang sedang direnovasi. Kemudian, menurut manager toko, keadaan tersebut sudah ditangani oleh pihak kepolisian ; -----
- Bahwa setelah terjadi kebakaran, saksi kemudian memfokuskan perhatian keadaan karyawan (200 orang), karena karyawan harus dipindahkan supaya semuanya tidak terkumpul pada toko Matahari BIP. Bahwa karena manager toko telah melaporkan ke polisi, saksi selanjutnya tidak mengikuti perkembangannya ; -----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa gedung BIP terdiri dari 4 lantai yaitu basement, lantai dasar, lantai 1 dan lantai 2. Dan karena terjadinya kebakaran tersebut, toko matahari di lantai 1 dan lantai 2 habis terbakar beserta isinya ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai klaim asuransi yang dapat diterima MPP sebagai kompensasi terjadinya kebakaran karena yang mengetahui hal tersebut adalah manager toko ; -----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pada saat kebakaran terjadi, MPP bertindak sebagai penyewa lantai 1 dan lantai 2 dimana luas toko matahari lantai 1 lebih kurang 3.000 m<sup>2</sup> dan lantai 2 lebih kurang 4.000 m<sup>2</sup>. Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai isi dan sewa yang tertunda dalam perjanjian (kontrak) sewa antara MPP dengan BIP ; -----



Bahwa menurut keterangan saksi pada saat kebakaran, yang bertanggung jawab atas keamanan toko/gedung adalah pihak keamanan BIP (pengelola gedung). Selama ini, PT.MPP hanya bertanggung jawab atas keamanan toko Matahari sejak toko buka (Pukul 10.00) sampai toko tutup (Pukul 21.00), kemudian, sebelum toko Matahari ditutup, security matahari akan mengunci/memeriksa keadaan toko secara keseluruhan dan kemudian melakukan serah terima dengan security BIP. Dan setelah toko Matahari ditutup, tidak ada karyawan matahari yang berada di dalam gedung BIP ; --

- Bahwa saksi mengetahui bahwa pada setiap lantai, terdapat 4 pintu darurat dalam toko matahari. Sesuai prosedur PT.MPP, saksi menginstruksikan bahwa pintu darurat yang langsung berhubungan ke toko matahari selalu dikunci untuk mengamankan barang/aset matahari dari pencurian. Sedangkan pintu darurat yang berhubungan ke gedung BIP, keamanannya menjadi tanggung jawab pengelola gedung ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui soal teguran BIP ke MPP mengenai keberatan BIP kepada MPP yang menutup pintu darurat ; -----

**2. Masesiyanto (Staff Finance Accounting PT. MPP) menerangkan sbb ; -----**

- Bahwa Sdr. Masesiyanto bekerja di PT. MPP sebagai Finance Accounting, yang bertugas sebagai pemegang data aset-aset PT. MPP sejak tanggal 20 Juli 1976 ; -----
- Bahwa saksi menerangkan bahwa yang berwenang mewakili PT. MPP dalam penandatanganan perjanjian adalah direktur bagian property atau direktur keuangan ; -----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa dalam Perjanjian No. 51 terdapat klausul yang mengatur mengenai kebakaran dimana dalam klausul itu disebutkan bahwa developer wajib membangun kembali gedung yang terbakar dari premi asuransi ; -----



Bahwa saksi menerangkan bahwa kerugian yang diderita PT.MPP adalah sekitar Rp. 344.000.000.000,-. Saksi menerangkan bahwa angka tersebut diperoleh dari perhitungan kerugian karena sesuai dengan perjanjian seharusnya PT.MPP berhak mengalihkan ruangan yang telah disewa kepada pihak lain, sehingga MPP mendapat penghasilan dari mengalihkan sewa ruangan kepada pihak ketiga. Untuk lantai 1 dihitung Rp. 250.000/m2/bulan dan untuk lantai 2 dihitung Rp. 175.000/m2/bulan ; -----

- Bahwa uang sewa MPP di gedung BIP telah dibayar secara penuh
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai nilai profil yang mungkin didapat PT.MPP apabila menepati ruangan di gedung BIP ; -----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT. MPP diperbolehkan menyewa ruangan di gedung BIP yang telah dibangun kembali tetapi lantai yang ditawarkan BIP berada dengan lantai yang ditempati PT. MPP dulu (sebelum terjadi kebakaran) sedangkan PT. MPP berkeinginan menepati lantai yang sama yaitu lantai 1 dan 2. Oleh karena itu, PT.MPP tidak bersedia menyewakan ruangan yang ditawarkan BIP yaitu lantai 2,3 dan 4 ; -----

**3. Hanadi (General Manager Asset Management Division PT. MPP) menerangkan sbb ; -----**

- Bahwa saksi adalah karyawan PT. Matahari Prima Putra dan bekerja sebagai General Manager Asset Management Division dari tahun 2003 ; -----
- Bahwa setelah terjadinya kebakaran, PT. MPP masih memiliki sisa masa sewa selama 17 tahun. Dan kemudian, apabila PT. MPP memutuskan untuk menjual/menyewakan ruangan tersebut kepada pihak lain, maka akan didapat suatu angka tertentu ; -----
- Bahwa saksi telah melakukan survey untuk mengetahui harga sewa ruangan di lantai 1 dan lantai 2 gedung BIP sekaligus



melakukan pengecekan langsung ke Marketing Office gedung BIP dan mengetahui bahwa harga sewa untuk lantai 1 adalah Rp. 250.000,-/m2/bulan dan harga sewa untuk lantai 2 adalah Rp. 175.000,- /m2/bulan, dimana harga tersebut hanya untuk 5 tahun dan setelah 5 tahun akan dilakukan penyesuaian harga sewa ; ----

- Bahwa saksi menerangkan bahwa PT.MPP telah membayar harga sewa tersebut secara lunas ke BIP dimana dalam perjanjian sewa ditentukan bahwa harga sewa adalah sama untuk setiap tahunnya;
  - Bahwa apabila diperhitungkan dengan nilai yang tetap (sesuai dengan perjanjian antara PT. MPP dan BIP), maka kerugian yang diderita PT. MPP karena tidak menepati ruangan tersebut telah mencapai perkiraan angka Rp. 344.000.000.000,- ; ----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai siapa yang menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan BIP karena saksi pada saat itu belum bekerja di PT. MPP ; ----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai surat yang dikirimkan BIP kepada PT. MPP mengenai pelebaran koridor ; ----
- Menimbang, bahwa Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya dan diberi tanda : ----
1. Fotocopy Surat Berita Acara Pemeriksaan Teknis Kriminalistik TKP. Kebakaran Bangunan Bogor Intermusa Plaza di Jln. Pajajaran No. 27 Kodya Bogor, Jawa Barat, yang dibuat oleh Markas Besar Kepolisian Negara RI. Pusat Laboratorium Forestik, yang berkepala "PRO JUSTITIA" tersangka! 5 Agustus 1996, yang diberi tanda bukti T-1 ; ----
  2. Fotocopy Gambar Desain maupun bentuknya Gedung BIP, yang hasilnya setelah terwujud telah disepakati oleh para penyewa yang tergabung dalam ASPIRASI PEDAGANG BIP, (tidak terlampir) ; ----



Fotocopy Daftar hadir Rapat Pertemuan antara Direksi PT. BIP (tergugat) dengan para pedagang ex Kebajaran Bogor Internusa Plaza tertanggal 19 Maret 2003 yang diberi tanda bukti T-3 ; -----

4. Fotocopy surat Penggugat No. 13/LEG-EXT/IV/04 tanggal 28 April 2004, yang menyatakan tidak lagi memungkinkan untuk menjalankan bisnisnya kembali di Pangranga Plaza (PT.BIP), dan bersedia untuk membicarakan cara alternatif penyelesaian lain untuk mengkompensasikan hal sewa sebagaimana tertuang dalam akte perjanjian sewa menyewa, diberi tanda bukti T-4 ; -----
5. Fotocopy Surat Kesepakatan Hasil Perhitungan Sisa Uang Kontrak PT. Matahari Putra Prima Tbk menurut BIP dan MPP tertanggal 12 Mei 2004 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, diberi tanda T-5 ; -----
6. Fotocopy Surat Tergugat kepada Penggugat No. 23/B-2/BI/III/2003 tanggal 27 Agustus 2003 perihal Pemberitahuan sisa kontrak sewa di BIP, yang diberi tanda T-6 ; -----
7. Fotocopy Surat Penggugat No.147/A/DIR/B-1A/II/2003 tanggal 17 Agustus 2003 surat dari BIP Kepada Matahari perihal tentang rincian isi kontrak yang diberi tanda bukti T-7 ; -----
8. Fotocopy surat Penggugat kepada BIP. Brosur dan layout Nomor : 138/A-DIR/BI/VI/III/2003, tanggal 21 Agustus 2003, yang isinya menawarkan kepada Penggugat ruangan lantai 2, lantai 3 dan lantai 4 dengan jumlah luasnya = 6,262,2 M<sup>2</sup> ; dan kemudian atas penawaran tersebut, Penggugat mengajukan permintaan tambahan kepada Tergugat yaitu : agar koridor diperbesar menjadi 7,2 M<sup>2</sup>, dan Tergugat pun memenuhi permintaan Penggugat dengan cara membongkar kios-kios yang sudah disewakan kepada para pihak/tenant-tenant lainnya dan Tergugat juga harus memindahkan penyewa/pihak ketiga ke tempat/ruangan lainnya, yang diberi tanda T-8 ; -----
9. Fotocopy Surat Tergugat kepada Penggugat No. 138/A-DIR/BIP/VI/III/2003, tanggal 21 Agustus 2003, hal pertemuan terakhir, yang diberi tanda T-9 ; -



Fotocopy Surat Tergugat No.240/A/DIR/BIP/X/2003, tanggal 27 Oktober 2003 perihal ketegasan tentang Gerai Matahari di Pangrango Plaza yang diberi tanda bukti T-10 ; -----

11. Fotocopy Surat Perihal ketegasan tentang Pembukaan gerai Matahari di Pangrango Plaza tertanggal 6 Nopember 2003 No. 38/LEG-EXT/XI/2003, yang diberi tanda bukti T-11 ; -----

12. Fotocopy Surat Perihal ketegasan tentang Pembukaan Toko Matahari di Pangrango Plaza tertanggal 20 Nopember 2003 No. 008/CB/AMT-EXT/XI/03, yang diberi tanda bukti T-12 ; -----

13. Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Terakhir tertanggal 9 Februari 2004 No. 34/DIRUT/BIP/II/2004, yang diberi tanda bukti T-13 ; -----

14. Fotocopy Surat perihal Hak-hak Sewa PT. Matahari Putra Prima Tbk, No. 194/AMT/Exr/VIII/04 tanggal 25 Agustus 2004 Di Gedung Bogor Internusa Plaza, yang diberi tanda bukti T-14 ; -----

15. Fotocopy Surat Perihal KOPENSASI pada tanggal 27 September 2004 No. 399/DIRUT/BIP/IX/04, yaitu diberi tanda bukti T-15 ; -----

16. Fotocopy Surat Perihal Tegoran, pada tanggal 27 September 2004 No. 10859/YAR/IX/2004, yang diberi tanda bukti T-16 ; -----

17. Fotocopy Surat Perihal Fungsi pintu dan tangga darurat pada tanggal 18 Mei 1995 No. 210/BI/V/1995, yang diberi tanda bukti T-17 ; -----

18. Fotocopy Surat perihal Pintu darurat pada tanggal 13 Juni 1995 No. 025/SKE/MBI/VI/95, yang diberi tanda bukti T-18 ; -----

19. Fotocopy Surat Perihal Penggunaan ruangan Toko Gedung Bogor Internusa pada tanggal 15 Juni 1995 No. 326/A-2/BI/VI/1995, yang diberi tanda bukti T-19 ; -----

20. Fotocopy Surat perihal Penggunaan Tangga Darurat tertanggal 27 Februari 1996 No. 74/A-2/BI/II/1996 yang diberi tanda bukti T-20 ; -----



- Fotocopy Surat perihal Pembersihan ruangan Matahari bekas kebakaran pada tanggal 15 Maret 1996 No. 118/A4/BI/III/1996, yang diberi tanda T-21 ; -
22. Fotocopy Surat perihal Pembersihan puing bangunan gedung Bogor Internusa pada tanggal 25 April 1996 No. 198/G-4/BI/IV/1996, yang diberi tanda bukti T-22 ; -----
23. Fotocopy Surat perihal Pemohonan ijin Pembongkaran Indoor & Outdoor Unit AC ex Toko Matahari pada tanggal 24 Mei 1996 No. 090/Ext-MPP/M-BIGH/V/86, yang diberi tanda bukti T-23 ; -----
24. Fotocopy Surat perihal Pelaksanaan Pembersihan bekas bangunan MDS di Bogor Internusa Lantai Top Floor pada tanggal 25 Juni 1996 No. 240/B-1/BI/VI/1996, yang diberi tanda T-24 ; -----
25. Fotocopy Surat perihal Percobaan dinding lantai Top floor pada tanggal 22 Juli 1996 No. 263/B-1/BI/VII/1996, yang diberi tanda bukti T-25 ; -----
26. Fotocopy Surat Perihal Pembangunan kembali gedung Bogor Internusa Plaza yang terbakar pada tanggal 07 Agustus 1996, No. 274/A-4/BI/VIII/1996, yang diberi tanda bukti T-26 ; -----
27. Fotocopy Surat Perihal Biaya Pembongkaran dinding Top Floor pada tanggal 12 Agustus 1996 No. 280/B-1/BI/III/1996, yang diberi tanda bukti T-27 ; -----
28. Fotocopy Surat Perihal : Renovasi Gedung Bogor Internusa Plaza Bogor pada tanggal 18 Februari 1997 No. 07/ADP/EXT/II/1997, yang diberi tanda bukti T-28 ; -----
29. Fotocopy Surat Perihal : Proposal renovasi Gedung Internusa Bogor Plaza pada tanggal 17 Maret 1997 No. 59/A-1/BI/III/1997, yang diberi tanda T-29 ; -----
30. Fotocopy Surat Perihal : Proposal penawaran Perluasan Area bagi Matahari Department Store di Bogor Internusa Plaza pada tanggal 14 Agustus 1997 No. 266/A-1/BI/V/III/97, yang diberi tanda bukti T-30 ; -----



- Fotocopy Surat Perihal : Proposal Penawaran Perluasan Area bagi Matahari Departement Store di Bogor Internusa Plaza, pada tanggal 25 September 1997 No. 298/A-I/BI/IX/97, yang diberi tanda bukti T-31 ; -----
32. Fotocopy Surat Perihal : Sewa Ruang Matahari Department Store di Bogor Internusa Plaza pada tanggal 17 Oktober 1997 No. 363/A-I/BI/X/1997, yang diberi tanda bukti T-32 ; -----
33. Fotocopy Surat Perihal : Proposal Penawaran Perluasan Area bagi Matahari Department Store di Bogor Internusa Plaza pada tanggal 27 Oktober 1997 No. 371/A-1/BI/X/1997, yang diberi tanda bukti T-33 ; -----
34. Fotocopy Surat Renovasi Gedung tertanggal 03 Desember 1997 No. 298/A-1/BI/X/1997, yang diberi tanda bukti T-34 ; -----
35. Fotocopy Surat Perihal : Sewa Ruang Matahari Dept. Store di Bogor Internusa Plaza pada tanggal 16 April 1998 No. 63/A-1/BI/IV/1998, yang diberi tanda bukti T-35 ; -----
36. Fotocopy Surat mengenai harga sewa pada tanggal 25 Mei 2005 No. Fax. No. 021.335325, No. 34/A-1/BI/V/2000, yang diberi tanda bukti T-36 ;
37. Fotocopy Surat Perihal Penambahan ruangan pada tanggal 25 Mei 2000 No. 34/A-1/BI/V/2000, yang diberi tanda bukti T-37 ; -----
38. Fotocopy Surat Perihal Penawaran kerjasama yang dibuat pada tanggal 19 Juni 2000 No. 42/A-I/VI/2000, yang diberi tanda bukti T-38 ; -----
39. Fotocopy Surat Perihal : Penawaran kerjasama yang dibuat pada tanggal 27 Juli 2000 No. 54/A-I/BI/VII/2000, yang diberi tanda bukti T-39 ; -----
40. Fotocopy Surat Perihal Pembangunan kembali Gedung Bogor Internusa, Up. Ibu Aminah Torik Bapak Marcel Maulana, yang diberi tanda bukti T-40
41. Fotocopy Surat Perihal : Undangan, pada tanggal 14 Maret 2003 No. 22/G-2/BI/II/2003, yang diberi tanda bukti T-41 ; -----



42. Fotocopy Surat Perihal : untuk menempati ruangan di Pangrango Plaza pada tanggal 5 Juni 2003 No. 28/G-Opr/BI/VI/2003, yang diberi tanda bukti

T-42 ; -----

43. Fotocopy Surat tertanggal 12 Juni 2003 No. 1437/Ext/VI/03 perihal mengenai usulan-usulan, yang diberi tanda bukti T-43 ; -----

44. Fotocopy Surat Perihal : Penawaran ruangan pada tanggal 24 juni 2003 No. 79/G-Dir/BI/VI/2003, yang diberi tanda bukti T-44 ; -----

45. Fotocopy Surat Perihal : Pertemuan pada tanggal 20 Juni 2003 No. 91/G/Dir/BI/VI/2003, yang diberi tanda T-45 ; -----

46. Fotocopy Surat Perihal : Penawaran Unit Usaha di Pangrango Plaza bogor pada tanggal 22 Juli 2003 No. 199/Dr,Ext/VII/03, yang diberi tanda bukti T-46 ; -----

47. Fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Peraturan MA (Perma) RI. Tahun 1951-2002, yang diberi tanda bukti T-47 ; -----

48. Fotocopy Surat Edaran Nomor : 3 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 No. MA/Kumdil/176/VIII/2001, yang diberi tanda bukti T-48 ; -----

49. Fotocopy Surat Pedoman pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, yang diberi tanda bukti T-49 ; -----

50. Fotocopy Surat Undang-Undang RI, No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, yang diberi tanda bukti T-50 ; -----

51. Fotocopy Surat Sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan No. 53 Kel. Babakan, Luas 12015 M<sup>2</sup> atas Pemegang Hak Pemerintah Kota Bogor, yang diberi tanda bukti T-51 ; -----

52. Fotocopy Pembangunan Serta Pengelolaan Bogor Internusa Hotel No. 23/SPB/IV/83 tanggal 4 April 1983 antara H.R. Iswara Natanegara, SH. dengan Hj. Aminah Tonik yang diberi tanda bukti T-52 ; -----



Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, perihal keterangan yang dibuat pada tanggal 6 Mei 2003 No. 500-42-2003, yang diberi tanda bukti T-53 ; -----

54. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 357 Kel. Babakan, nama pemegang hak PT. Bogor Internusa Plaza berkedudukan di Bogor, yang diberi tanda bukti T-54 ; -----

- Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkahnnya telah mengajukan saksi-saksi yang setelah disumpah terlebih dahulu menurut cara agamanya pada pokoknya memberikan keterangan sbb : -----

♦ **KETERANGAN SAKSI TERGUGAT** : -----

1. Sdr. Jumani menerangkan sbb : -----

- Bahwa saksi bekerja sebagai petugas keamanan di Pangrango Plaza, Penggugat merasa keberatan dengan saksi yang diajukan oleh tergugat karena ada hubungan kerja dengan tergugat. Saksi menerangkan bahwa saksi adalah karyawan RSA dan RSA adalah perusahaan security yang disewa oleh tergugat. Ketika penggugat menanyakan surat tugas dari RSA untuk memastikan bahwa saksi adalah pegawai RSA, saksi menjawab akan disusulkan dan ternyata surat inipun tidak pernah disusulkan ; -----
- Bahwa saksi bekerja di Pangrango Plaza tahun 1987 ; -----
- Bahwa saksi mengetahui kebakaran yang terjadi di Bogor Indah Plaza, yang terjadi tahun 196, waktu itu saksi tugas malam dan jam 9 sampai 01.30 pagi sebagai wakil komandan regu, kebakaran terjadi sekitar jam 10.30 pagi ; -----
- Bahwa saksi sedang berpatroli, tiba-tiba alam kebakaran berbunyi di posko. Menurut denah yang ada di posko, titik api terdapat di matahari ; -----



Bahwa saksi mencoba masuk menerobos ke dalam akan tetapi tidak tembus karena pintu berlapis, saksi mencoba memecahkan kaca dengan nozzle hydran namun api membesar dan saksi berlari tetapi terjatuh hingga pingsan, sewaktu sadar saksi sudah berada dirumah sakit ; -----

- Bahwa menurut saksi saat itu titik api berada di matahari Lt.1, di bagian counter baju ; -----
- Bahwa saksi mengetahui titik api berdasarkan gambar denah yang berda di posko ; -----
- Bahwa menurut saksi yang mengisi seluruh Lt.1 adalah matahari ;-
- Bahwa saksi mengetahui bahwa titik api ada di matahari berdasarkan gambar denah dan alarm yang berbunyi di posko.
- Bahwa saksi pingsan dan diselamatkan oleh teman saksi tahu-tahu sewaktu saksi sadar sudah berada di rumah sakit ; -----
- Bahwa setahu saksi gedung terbakar semua ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa pintu darurat tersebut ditutup ; -----
- Bahwa menurut saksi titik api menghadap ke utara di counter pakaian yang ada disebelah utara ; -----
- Bahwa menurut saksi tugas dari security adalah bertanggung jawab untuk mengamankan lingkungan sekitar ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu luas Lt.1 ; -----
- Bahwa saksi tahu toko Indo Sovenir yaitu terdapat dilantai dasar. Setelah melihat gambar denah di posko, saksi langsung terjun ke lapangan untuk membuka keran air hydran ; -----
- Bahwa menurut saksi jarak hydran dengan matahari kira-kira 50 m ; -----



Bahwa saksi tidak tahu penyebab kebakaran dan api datang dari mana ; -----

- Bahwa saksi tahu toko Indo Souvenir masih dalam tahap renovasi ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah sambungan listrik tersebut, apakah dari pihak Bogor Indah Plaza ; -----

**2. Sdr. Tedy Santoso, pengurus asosiasi pedagang PT. BIP**

menerangkan sbb ; -----

- Bahwa saksi pada awalnya tidak mempunyai toko, hanya kakak ipar yang mempunyai toko di gedung BIP dari tahun 1986-96, lokasinya berada di depan toko keramik ; -----
- Bahwa menurut saksi pada saat terjadi kebakaran di tahun 1996, BIP membuat tempat penampungan para pedagang BIP di areal tempat parkir belakang BIP ; -----
- Bahwa saksi bisa mendapat tempat karena para pedagang lama diprioritaskan untuk mendapat tempat di penampungan tersebut dengan luas  $\pm$  18 m<sup>2</sup> dan biaya sewa Rp. 600.000,- ; -----
- Bahwa menurut saksi kakak ipar telah membayar uang sewa untuk 25 tahun di depan dan lunas ; -----
- Bahwa lokasinya Lt. Dasar bagian depan, tetap telah dijual ; -----
- Bahwa setelah terjadi kebakaran saksi membuat asosiasi pedagang, lalu asosiasi tersebut berinisiatif untuk mengundang pedagang korban kebakaran untuk hadir dalam pertemuan untuk membicarakan hak pedagang setelah terjadi kebakaran ; -----
- Bahwa menurut saksi 98 % pedagang lama dapat kembali berjualan ditempat tersebut berjualan didepan BIP ; -----



Bahwa menurut saksi dalam pertemuan-pertemuan tersebut terjadi kesepakatan BIP memberikan prioritas bagi pedagang lama untuk memilih tempat berdasarkan denah lokasi yang telah diberikan sebelumnya, bila terjadi kesamaan tempat, maka akan diundi ; -----

- Bahwa menurut saksi pada sebelum terjadi kebakaran MPP (penggugat) menyewakan ditempat tersebut, yaitu di lantai 1 dan 2
- Bahwa menurut saksi sesudah kebakaran tidak ada MPP ; -----
- Bahwa menurut saksi pedagang lama telah membuka kios-kios ditempat tersebut dan tempatnya bisa sama bisa berbeda ; -----
- Bahwa menurut saksi setelah kebakaran tidak ada tempat yang tersisa untuk MPP dan sampai saat ini MPP belum masuk dalam BIP ; -----
- Bahwa menurut saksi MPP ikut dalam asosiasi pedagang ; -----
- Bahwa menurut saksi MPP juga merupakan korban dari kebakaran tersebut ; -----
- Bahwa menurut saksi MPP masih mempunyai hak di BIP ; -----
- Bahwa setahu saksi MPP direncanakan berada di Lt.3, 4, 5 sedangkan sebelum kebakaran, MPP terletak di Lt. 1 dan 2 ; -----
- Bahwa Gedung BIP sebelum kebakaran ada 4 lantai termasuk basement, sesudah kebakaran ada 7 lantai termasuk basement ; --
- Bahwa saksi tahu, kenapa MPP ditempatkan di Lt. 3, 4, 5, karena merupakan kewenangan direktur utama BIP ; -----
- Bahwa saksi tahu bahwa MPP komplain tentang pemindahan ruangan tersebut ; -----



Bahwa menurut saksi tugas dari asosiasi untuk menampung semua korban kebakaran BIP dan MPP merupakan anggota dari asosiasi tersebut ; .....

- Bahwa menurut saksi MPP tidak mendapatkan haknya atas lt. 1 dan 2, karena sebagian dari lt.1 dan 2 telah diisi oleh pedagang lama ; .....
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa selain pertemuan dengan asosiasi pedagang antara MPP dan BIP ada korespondensi ; .....

**3. Sdr. Marcel Maulana, mantan direksi BIP ; .....**

- Bahwa saksi terakhir saksi adalah direktur PT. BIP dari tahun 1998 - 2002, sewaktu terjadi kebakaran masih menjadi komisi.
- Bahwa menurut saksi setelah terjadi kebakaran pernah diadakan tempat penampungan pedagang di gedung parkir ; .....
- Bahwa menurut saksi sebelum kebakaran MPP menjadi salah satu penyewa gedung BIP ; .....
- Bahwa menurut saksi setelah terjadi kebakaran, MPP tidak membuka kiosnya di tempat penampungan ; .....
- Bahwa menurut saksi pembangunan gedung BIP dilaksanakan tahun 2002 / 2003 ; .....
- Bahwa menurut saksi ada korespondensi antara BIP dan MPP lisan maupun tulisan ; .....
- Bahwa menurut saksi pernah terjadi kesepakatan antara BIP dan MPP, kuasa hukum tergugat menunjuk bukti T-5 yang dibuat tanggal 12 Mei 2004 ; .....



Bahwa menurut saksi ada pedagangnya tidak bisa menempati tempat lamanya lagi karena ada zoning dan bentuk bangunan berubah ; -----

- Bahwa MPP (penggugat) keberatan terhadap pergantian tempat sewa ; -----
- Bahwa MPP mendapat jatah lantai 3,4,5, namun setelah bernegosiasi turun 1 lantai menjadi lt. 2,3,4, akan tetapi MPP tetap tidak mau dan pihak BIP tidak dapat berubah apa-apa lagi karena lt.1 telah laku semua oleh pedagang lama ; -----
- Bahwa pada saat terjadi kebakaran, saksi hanya mendapat laporan dari satpam ; -----
- Bahwa menurut saksi karena renovasi pada tahun 1995 pintu darurat MPP ditutup, namun setelah renovasi selesai, pintu darurat tetap tidak dibuka ; -----
- Bahwa saksi mengetahui kebakaran terjadi di MPP dari laboratorium kriminal, dan penyebabnya open flame ; -----
- Bahwa antara BIP dan MPP terikat perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tersebut belum berakhir sampai tahun 2013 ; -----
- Bahwa saksi tahu adanya klausula dalam perjanjian yang menyatakan bahwa bila terjadi kebakaran BIP berkewajiban membangun gedung ; -----
- Bahwa letak titik api menurut saksi berada di MPP tetapi ternyata bertentangan dengan keterangan saksi Wawan Setiawan Kapospol Bogor (bukti T-1) titik api terdapat di toko indo Souvenir ; -
- Bahwa menurut saksi sekarang tidak ada lokasi untuk MPP karena sudah ditempati pedagang lama ; -----



Sdr. Nyoman Kamajaya, SH. legal toko Gunung Agung menerangkan sbb ; -----

- Bahwa posisi saksi di toko Gunung Agung sebagai legal ; -----
- Bahwa Toko Gunung Agung menyewa di BIP tahun 1986 dan sebelum kebakaran toko Gunung Agung berada di lt. 2 ; -----
- Bahwa setelah kebakaran ada di lantai 3 dan ada pembaharuan kontrak sewa menyewa ; -----
- Bahwa luasnya tidak sama berkurang 100 m ; -----
- Bahwa untuk kontrak baru toko Gunung Agung harus menambah uang ; -----
- Bahwa sebelum menepati gedung baru ada pembicaraan dan negosiasi dengan BIP ; -----
- Bahwa mekanisme yang digunakan sehingga Toko Gunung Agung mau pindah lokasi dari lantai 2 ke lantai 3 ada pembicaraan, pertemuan, rapat dan dapat denah ; -----
- Bahwa menurut saksi sampai sekarang MPP tidak ada didalam BIP dan tidak ada lagi ruangan untuk BIP ; -----
- Bahwa Lantai 1 dan 2 gedung BIP sekarang sebagai besar telah ditempati oleh pedagang lain ; -----
- Menimbang, bahwa setelah tahap pembuktian selesai kedua belah pihak kemudian mengajukan kesimpulan ; -----
- Menimbang, bahwa kedua belah pihak kemudian sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi melainkan mohon putusan ; -----



Menimbang, bahwa untuk selanjutnya apa-apa yang terjadi selama persidangan, telah termuat didalam Berita Acara Persidangan ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

#### TENTANG HUKUMNYA

##### DALAM KOMPENSI :

- Menimbang, bahwa maksud & tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ; -----
- Menimbang, bahwa menurut pertimbangan Majelis, permasalahan pokok dari kasus ini adalah Pidana, perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat mengenai sewa menyewa ruangan di Bogor Internusa Graha Hotel (sekarang Bogor Internusa Plaza); (bukti P.1 s/d P.7) ; -----
- Menimbang, bahwa dari bukti-bukti perjanjian tersebut, terbukti Penggugat mempunyai hak untuk menyewa ruangan di lantai 1 dan 2 gedung milik Tergugat, dan Penggugat mulai menempati ruang yang disewanya tersebut pada tahun 1986 (sewa menyewa berakhir tahun 2013) ; -----
- Menimbang, bahwa pada tahun 1996, telah terjadi kebakaran di Bogor Internusa, sehingga Penggugat tidak dapat menggunakan ruang yang disewanya ; -----
- Menimbang, bahwa pada tahun 2000, Tergugat mulai membangun gedungnya yang terbakar dan sejak saat itu mulai ada penawaran-penawaran dari Tergugat kepada Penggugat untuk melanjutkan sewanya ruangan ; -----
- Menimbang, bahwa mulai saat itulah terjadi sural menyurat antara Penggugat dan Tergugat tentang kelanjutan dari sewa menyewa ruangan Gedung Bogor Internusa (bukti T.3 s/d T.46) ; -----



Menimbang, bahwa permasalahan yang timbul adalah Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk menempatkan Penggugat di lantai 2, 3 dan 4, sedangkan Penggugat tetap bertahan pada perjanjian sewa menyewa (P.1 s/d P.7) yaitu di lantai 1 dan 2 ; -----

- Menimbang, bahwa Tergugat berdalih Penggugat harus pindah lantai, karena konstruksi bangunan telah berubah menjadi 7 lantai dari 4 lantai, dan juga ada pembagian struktur tempat pedagang tiap lantai, sehingga tidak dimungkinkan Penggugat ditempatkan di lantai 1 ; -----

- Menimbang, bahwa Penggugat bertahan ingin di lantai 1 dan 2 karena ini sesuai dengan strategi penjualan dari Penggugat ; -----

- Menimbang, bahwa selain itu pula Tergugat berdalih Penyebab kebakaran pada tahun 1996 itu adalah berawal dari ruangan Penggugat (bukti T.1), sehingga Tergugat meminta agar Penggugat memenuhi apa yang akan diatur oleh Tergugat mengenai susunan / letak dari Penyewa (tempat);--

- Menimbang, bahwa menurut Tergugat, karena Penggugat sebagai penyebab kebakaran seharusnya Penggugat tidak " macam-macam " dan memenuhi apa-apa yang telah datur oleh Tergugat ; -----

- Menimbang, bahwa sebaliknya Penggugat berdalih penyebab kebakaran bukan Penggugat tetapi pihak lain (bukti P.22) ; -----

- Menimbang, bahwa menurut pertimbangan majelis bukti yang kuat dan formal adalah Putusan Pengadilan ; -----

- Menimbang, bahwa majelis berpendapat berdasarkan bukti-bukti yang ada, belum ada putusan Pengadilan (Khususnya Pidana) yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Penggugat bersalah sebagai penyebab kebakaran ; -----

- Menimbang, bahwa dengan demikian, alasan Penggugat sebagai penyebab kebakaran sampai saat ini belum terbukti ; -----



Menimbang, bahwa seperti telah disebutkan diatas, inti permasalahan adalah perjanjian sewa menyewa ruangan di Bogor Internusa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat ; .....

- Menimbang, bahwa perjanjian ini adalah kemauan para pihak (Penggugat dan Tergugat), yang dengan sendirinya harus ditaati oleh kedua belah pihak yang membuatnya, ini sesuai pula dengan yang diatur dalam pasal 1338 BW ; .....

- Menimbang, bahwa untuk mengakhiri perjanjian (diluar waktu yang ditentukan), harus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat. Apabila salah satu pihak saja yang ingin mengakhiri perjanjian, tanpa ada persetujuan pihak lainnya, ini tidak dibenarkan ; .....

- Menimbang, bahwa persoalan ini sebenarnya dapat diselesaikan secara musyawarah, itu terbukti dari keterangan saksi-saksi baik dari Penggugat maupun Tergugat yang membenarkan telah ada pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat untuk membicarakan permasalahan yang ada yaitu mengenai lokasi (letak) lantai yang diberikan kepada Penggugat di Bogor Internusa ; .....

- Menimbang, bahwa persolannya adalah para pihak tetap berpendapat pada pendiriannya masing-masing; Penggugat tetap bersikukuh pada perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1 s/d P-7), sementara Tergugat menawarkan tempat lain, yang berbeda dengan perjanjian sewa menyewa semula ; .....

- Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada kata sepakat, maka Penggugat menggugat Tergugat, yang didalam petitumnya diantaranya menuntut agar tergugat telah melakukan Wanprestasi ; .....

- Menimbang, bahwa menurut Prof. Soebekti, SH. Didalam bukunya " Hukum Perjanjian ", penerbit PT. Internusa tahun 1917, hal. 49, Wanprestasi berarti Tergugat telah ; .....

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ; .....



b. Melaksanakan apa yang di janjikkannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ; -----

c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat : -----

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;--

- Menimbang, bahwa berdasarkan surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1 s/d P-7), Penggugat menyewa ruangan di Bogor Internusa pada lantai 1 dan 2 ; -----

- Menimbang, bahwa perjanjian tersebut belum dicabut oleh para pihak, walaupun terputus pada tahun 1996 karena ada kebakaran, namun perjanjian tersebut tetap berlaku dan berakhir pada tahun 2013 ; -----

- Menimbang, bahwa ketika Bogor Internusa direnovasi dan dipergunakan (disewakan) bagi oleh Tergugat, Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk menempati lantai 2, 3 dan 4 ; -----

- Menimbang, bahwa apabila Penggugat setuju, maka dibuat kesepakatan baru dengan cara perjanjian lama dirobah atau dinyatakan tidak berlaku dan dibuat perjanjian baru ; -----

- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak setuju dan tidak terjadi kesepakatan baru, maka menurut Majelis masih berlaku perjanjian yang lama (bukti P-1 s/d P-7) ; -----

- Menimbang, bahwa beberapa saksi dari Tergugat seperti Tedy Santoso dari Asosiasi Pedagang dan Nyoman Kamajaya, SH<sup>1</sup> dari Gunung Agung, yang menyatakan bersedia menerima kesepakatan yang ditawarkan Tergugat, itu adalah hak dari mereka, bahwa Penggugat tidak menerima kesepakatan yang ditawarkan Tergugat, itu juga merupakan hak dari Penggugat (bukti T-4) ; -----

- Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas berarti terbukti Tergugat telah melakukan Wanprestasi, karena Tergugat (akan) melaksanakan apa yang di janjikkannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, yaitu perjanjiannya di lantai 1 dan 2, Tergugat maunya berubah di lantai 2, 3 dan 4 ; -----



Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat menyatakan Penggugat telah mengundurkan diri sebagai penyewa sehingga dianggapnya Penggugat telah memutuskan hubungan sewa menyewa (bukti T-4) ; -----

- Menimbang, bahwa menurut pertimbangan Majelis, itu adalah konsekuensi dari Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan itu merupakan akibat dari perbuatan Wanprestasi adalah meminta pemutusan / pembatalan perjanjian, dan hal ini telah diminta oleh Penggugat, yang akan dibahas oleh Majelis dibawah ini ; -----

- Menimbang, bahwa dengan demikian maka tuntutan agar Tergugat telah melakukan Wanprestasi, patut untuk dikabulkan ; -----

- Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1 s/d P-7) untuk dibatalkan, akan dipertimbangkan oleh Majelis ; -----

- Menimbang, bahwa menurut Prof. Soebekti didalam bukunya hukum perjanjian, penerbit PT. Internusa, pembatalan perjanjian merupakan salah satu hukum (akibat yang diderita) bagi pihak yang lalai melaksanakan perjanjian (Wanprestasi) ; -----

- Menimbang, bahwa pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain (uang atau barang) maka itu harus dikembalikan (Prof. Soebekti dalam Hukum Perjanjian, penerbit PT. Internusa) ; -----

- Menimbang, bahwa mengenai pembatalan perjanjian ini diatur didalam Pasal 1266 BW, syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya ; -----

- Menimbang, bahwa didalam Pasal 1266 BW, juga disebutkan, " dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum ", tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim ! ; -----



Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan dari Penggugat untuk pembatalan perjanjian sewa menyewa mengenai ini sudah tepat dan Majelis akan mempertimbangkannya ; -----

- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat menginginkan tempat di lantai 1 dan 2 sesuai dengan perjanjian (bukti P-1 s/d P-7), sedangkan Tergugat tetap bertahan menawarkan lantai 2, 3 dan 4, maka Majelis berpendapat sudah tidak ada titik temu antara Penggugat dengan Tergugat, seperti telah disebutkan diatas, didalam Pasal 1338 BW, perjanjian itu mengikat kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat). Apabila salah satu pihak tidak ingin mempertahankan perjanjian itu (melakukan Wanprestasi), maka perjanjian itu tidak akan berguna dan sia-sia. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1 s/d P-7) tidak perlu dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ; -----

- Menimbang, bahwa dengan demikian harus dinyatakan batal perjanjian sewa menyewa : -----

- Menyatakan batal Perjanjian Sewa Menyewa No. 51, tanggal 25 Nopember 1986 ; Perjanjian Sewa Menyewa No. 86, tanggal 31 Juli 1989 ; Perjanjian Sewa Menyewa No. 16, tanggal 16 Oktober 1993; Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No. 67, tanggal 27 Januari 1994 ; Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 86, tanggal 8 Mie 1995 ; Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 20 tanggal 11 Juli 1995 dan perjanjian No. 147/B-2/BI/IX/95, tanggal 18 September 1995 ; ---

- Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi, seperti telah disebutkan didalam pertimbangan sebelumnya dimana Tergugat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi, maka Tergugat, selain menanggung pembatalan perjanjian juga harus menanggung ganti rugi ; -----

- Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi ini Majelis berpendapat, perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat adalah lantai 1 dan 2 Gedung Bogor Internusa (Tergugat), sedangkan setelah direnopsi Tergugat menawarkan lantai 2, 3 dan 4 ; -----



Menimbang, bahwa dengan demikian yang berbeda hanyalah dilantai 1:  
Oleh sebab itu Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan ganti rugi  
khusus dilantai 1 saja ; -----

- Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat meminta agar  
Tergugat membayar ganti rugi (khusus lantai i) sebesar (total)  
Rp. 235.601.210.000,- ; -----

- Menimbang, bahwa pengertian ganti rugi mencakup tiga hal yaitu : biaya,  
rugi dan bunga., Pergantian biaya adalah segala pengeluaran  
(ongkos) yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh 1 Pihak (dalam hal ini  
Penggugat) ,rugi berarti kerugian karena barang milik Penggugat yang rusak  
karena kelalaian Tergugat, sedangkan bunga berarti kerugian yang berupa  
kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan (dihitung) oleh Penggugat ;

- Menimbang, bahwa mengenai biaya, Penggugat telah melunasi uang  
sewanya sampai tahun 2013 (bukti P.8 s/d P.11), walaupun bukti P.8 s/d P.11  
adalah merupakan surat dari Tergugat kepada Penggugat, oleh karena  
diajukan sebagai bukti oleh Penggugat, maka Penggugat dianggapnya telah  
dapat menerima isi surat tersebut ; -----

- Menimbang, bahwa tergugat juga mengajukan bukti tentang sisa uang  
sewa Penggugat, yaitu dibukti T.5 ; -----

- Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat menyatakan uang  
Penggugat yang masih ada (tersisa) ditangan Tergugat adalah berjumlah Rp.  
1.734.259.235,- dan USD 2,285,433 ; -----

- Menimbang, bahwa disini ada perbedaan antara bukti T.5 dengan  
jawaban dari Tergugat, serta bukti P.8 s/d P.11, Menurut pertimbangan  
Majelis lebih adij dipakai perhitungan dalam bukti T.5, karena disitu diketahui  
(ditanda tangani) wakil dari Penggugat dan Tergugat, sedangkan bukti P.8  
s/d P.11 hanyalah surat pemberitahuan dari Tergugat (sepihak) dan jawaban  
dari Penggugat itu merupakan keterangan sepihak ; -----

- Menimbang, bahwa dari bukti T.5 tersebut sisa uang sewa (khusus  
dilantai 1) adalah di No. Urut 1 sebesar U S D. 1.441.150, No Urut 2 Sebesar



Rp. 1.443.952.858,- dan di No. Urut 5 sebesar Rp. 183.014.394.63,- (dipakai  
ditambahkan dari tergugat) ; -----

- Menimbang, bahwa dengan demikian berarti total biaya adalah  
Rp. 1.443.952.858 + Rp. 183.014.394.63 = Rp. 1.616.967.292.63 ditambah  
USD 1.441.150 ; -----

- Menimbang, bahwa sedangkan mengenai rugi dan bunga dari petitumnya  
Penggugat meminta ganti rugi Rp. 235.601.200.000,- menurut Majelis  
Penggugat menghitungnya dari bukti P.19, dimana uang sewa Per M<sup>2</sup>  
adalah Rp. 250.000,- namun itu adalah penawaran dari Tergugat dan masih  
dapat dinegosiasikan ; pula perusahaan Penggugat adalah perusahaan besar  
(penarik pengunjung). Sehingga harganya masih dapat dikurangi jadi harga  
Rp. 250.000,- / M<sup>2</sup>. masih belum pasti ; -----

- Menimbang, bahwa didalam bukti T.16, disebutkan Penggugat meminta  
ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000.000,- menurut Majelis itu adalah  
permintaan dan pengakuan dari Penggugat, sehingga Majelis berpendapat  
itu adalah jumlah yang mendekati Riil dari kerugian (bunga) yang diakui oleh  
Penggugat sehingga Majelis berpendapat cukup adil apabila Majelis memakai  
Nilai Rp. 100.000.000.000,- + Rp. 1.616.967.292,63 = Rp.  
101.616.967.292,63 dan US\$ 1.441.150 ; -----

- Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi Immateriil oleh karena tidak  
didukung oleh bukti-bukti yang ada, maka harus ditolak ; -----

- Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Uit Voerbaar Bij Voorraad, karena  
tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 HIR, maka  
tuntutan ini harus ditolak ; -----

- Menimbang, bahwa mengenai tuntutan sita jaminan oleh karena didalam  
perkara ini telah dilakukan sita jaminan terhadap, ruangan lantai 1 dan 2  
Gedung Bogor Internusa (Pangrango Plaza) Jl. Pajajaran No. 27 Bogor ,  
bedasarkan Berita Acara Sita jaminan No. 02/PDT/CB/2005/PN/BGR. jo. No.  
96/PDT/G/2004/PN.BGR., pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2005, yang  
dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bogor ; maka sita jaminan itu  
harus dinyatakan sah dan berharga ; -----



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagai, maka kepada Tergugat dibebankan untuk membayar ongkos perkara ; .....

**DALAM REKONPENSİ :**

- Menimbang, bahwa maksud dan Gugatan Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas ; .....
- Menimbang, bahwa didalam Gugatannya Penggugat Rekonpensi meminta agar Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi karena Tergugat Rekonpensi sebagai penyebab kebakaran yang terjadi pada tahun 1996 di Bogor Intemusa ; .....
- Menimbang, bahwa dari saksi – saksi yang di ajukan oleh Penggugat Rekonpensi, seperti Jarmaeni, Marsell dan juga bukti T.1, yang disimpulkan tempat Tergugat Rekonpensi sebagai asal menjalar api (penyebab kebakaran) ; .....
- Menimbang, bahwa sebaliknya didalam bukti tertulis Penggugat, yaitu bukti P.22, penyebab kebakaran adalaih pihak lain ; .....
- Menimbang, bahwa menurut Majelis, bukti-bukti ini harus ditambah lagi dan untuk lebih memperjelas, seharusnya ada proses pidana sehingga jelas siapa yang salah ; .....
- Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan belum sempurna, maka atas tuntutan Rekonpensi ini Majelis berpendapat haruslah ditolak ; .....
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatannya ditolak maka kepada Penggugat Rekonpensi, dibebankan untuk membayar biaya perkara ; .....
- Mengingat Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku serta Peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan ; .....



**MENGADILI**

**DALAM KOMPENSI**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi ; -----
- Menyatakan batal perjanjian Sewa Menyewa No.51, Tanggal 25 Nopember 1986, perjanjian Sewa Menyewa semua ruangan No. 16, tanggal 15 Oktober 1993 ; Perjanjian Sewa ruangan No. 67, tanggal 27 Januari 1994, Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 66, tanggal 8 Mei 1995 ; Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 20, tanggal 11 Juli 1995 dan Perjanjian No.147/B-2/BI/X/95, tanggal 18 September 1995 ; -
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000.000.- + Rp. 1.616.967.292,63 = Rp. 101.616.967.292,63 (Seratus Satu Miliar Enam Ratus Enam Belas Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah Enam Puluh Tiga Sen) dan US\$ 1.441.150 ; ( Satu Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Seratus Lima Puluh Dollar US ) ; -----
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap Lantai 1 dan 2 Gedung Bogor Internusa Plaza, Jalan Pajajaran No. 27 Bogor, yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bogor pada hari : Kamis, tanggal 31 Maret 2005, berdasarkan berita acara Sita Jaminan No. 02/Ptd/CB/2005/PN. Bgr. jo. No. 95/Pdt/G/2004/PN. Bgr ; -----
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya ; -----

**DALAM REKOMPENSI ;**

- Menolak Gugatan Tergugat untuk seluruhnya ; -----

**DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI**

- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Kompensi Sebesar Rp. 1509.000.- ( Satu Juta Lima Ratus Sembilan Ribu Rupiah ) ; -----



BIDANG STUDI HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS INDONESIA

**BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI**

Dengan ini Tim Penguji Skripsi Program Kekhususan ( I / IV ) menyatakan bahwa mahasiswa :

Nama : Arif Rahman  
N.P.M. : 0606070891  
Judul Skripsi : Pertindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Peristiwa di Luar Kesalahan Para Pihak (Analisa Kasus Antara PT. Matahari Putra Prima Tbk. Melawan PT. Bogor Internusa Plaza)

Telah menempuh ujian skripsi/mempertahankan skripsinya dihadapan sidang ujian skripsi pada :

Hari/Tanggal : Jumat / 13 Juli 2012  
Bertempat : Ruang C-306

Dengan hasil ~~LULUS~~ / ~~TIDAK LULUS~~ \*) dengan nilai : A

Penyempurnaan/perbaikan skripsi yang harus dipenuhi oleh mahasiswa tersebut adalah :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Depok, 13 Juli 2012

Tim Penguji :

1. Bapak... Akhmad... Budi... Cahyana... S.H., M.H. (.....) Pembimbing
2. Bapak... Subarnoko... S.H., M.H. (.....)
3. Bapak... Togi... Pradana... S.H., H.H.L.M. (.....)
4. Bapak... Abdul... Salam... S.H., M.H. (.....)
5. Ibu... Endah... Hartati... S.H., M.H. (.....)