

**KEKUATAN MENGIKATNYA *MEMORANDUM OF UNDERSTANDING* (MoU)  
MENURUT HUKUM KONTRAK DI INDONESIA  
(STUDI MoU ANTARA UD. ARIE SUKSES DENGAN APPH BANYUWANGI)**

**THESIS**



Oleh:

**ARIE KURNIAWATI**

**No. Mahasiswa : 08912332**  
**BKU : Hukum Bisnis**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**

**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2010**



**KEKUATAN MENGIKATNYA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MoU)  
MENURUT HUKUM KONTRAK DI INDONESIA  
(STUDI MoU ANTARA UD. ARIE SUKSES DENGAN APPH BANYUWANGI)**

**THESIS**

Oleh :

**ARIE KURNIAWATI, S.H.**

Nomor Mhs : 08912332  
BKU : Hukum Bisnis  
Program Studi : Ilmu Hukum

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan ke  
Dewan Penguji dalam ujian tesis**

Yogyakarta, 12 Januari 2010

Pembimbing I

**Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., L.L.M., Ph.D**

Pembimbing II

**Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum**



Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.**

## PENGESAHAN

### KEKUATAN MENGIKATNYA *MEMORANDUM OF UNDERSTANDING* (MoU) MENURUT HUKUM KONTRAK DI INDONESIA (STUDI MoU ANTARA UD. ARIE SUKSES DENGAN APPH BANYUWANGI)

#### THESIS

Oleh :

**ARIE KURNIAWATI, S.H.**

Nomor Mhs : 08912332  
BKU : Hukum Bisnis  
Program Studi : Ilmu Hukum

Thesis ini Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2010 dan Dinyatakan LULUS

Dewan Penguji

Ketua



**Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., L.L.M., Ph.D**

Anggota



**Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum**

Anggota



**Machsun Thabroni, S.H., M.Hum**

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.**

**PERSEMBAHAN**



SAYA MENDEDIKASIKAN THESIS INI KEPADA  
AYAH DAN IBUKU TERCINTA  
H. RIYANTO, S.H. DAN Hj. REBI ASTUTI



## ABSTRAKSI

Praktek pembuatan *Memorandum of Understanding* (MoU) merupakan sesuatu hal yang baru dan pada awalnya bahkan tidak dikenal dalam hukum perikatan di Indonesia. Sebenarnya praktek pembuatan MoU di Indonesia secara langsung dikenalkan oleh banyaknya investor asing yang ingin menanamkan modal di Indonesia. Para pelaku bisnis di Indonesia sering mencontoh dan mempraktekkan apa yang telah umum dilakukan oleh para pelaku bisnis di luar negeri tersebut. Latar belakang dibuatnya MoU adalah karena prospek bisnis suatu usaha yang dirasa belum jelas akan memberikan keuntungan besar di masa yang akan datang serta masih perlu dilakukan negoisasi lanjutan yang rumit dan panjang sehingga dibuatlah MoU yang pada intinya belum mengikat secara hukum. Namun, sampai sekarang terdapat perdebatan antara para sarjana hukum mengenai apakah suatu MoU dapat disejajarkan dengan kontrak. Dari perdebatan yang ada, terdapat dua pendapat mengenai kedudukan yuridis suatu MoU yakni, *pertama*, MoU sebagai *gentlement agreement*, yakni MoU mengikat secara moral, tidak ada kekuatan memaksa secara hukum, serta tidak ada penuntutan ganti rugi atas pihak yang telah wanprestasi. *Kedua*, MoU yang bersifat *agreement is agreement*, yakni sekali MoU dibuat apapun bentuknya, lisan atau tertulis, pendek atau panjang, lengkap/detail ataupun hanya mengatur yang pokok-pokok saja, tetap saja merupakan suatu perjanjian, dan karenanya mempunyai kekuatan mengikat seperti layaknya suatu perjanjian, sehingga seluruh ketentuan pasal-pasal tentang hukum perjanjian telah dapat diterapkan kepadanya. MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi mengenai pengadaan jual beli cabe merah besar merupakan MoU yang bersifat *gentlement agreement*. Hal ini dikarenakan MoU yang dibuat masih umum dan belum terdapat klausul yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya. MoU tersebut baru sekadar dokumen awal atau kesepakatan awal sehingga agar dapat mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak maka perlu diperinci lebih detail di dalam perjanjian/kontrak lanjutan.

*Keywords: Memorandum of Understanding, Hukum Perikatan, MoU, Gentlement Agreement, Agreement is Agreement.*

## KATA PENGANTAR

*Assalammu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillahirabbi'alamien. Segala puji bagi Alloh SWT yang selalu melimpahkan rahmat kepada setiap ciptaan-Nya sehingga dalam kesempatan ini penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk thesis guna meraih gelar Magister Hukum pada Program Pascasarjana (S-2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Keseluruhan thesis ini bukan berasal dari usaha penulis semata, namun juga didukung oleh bantuan dan motivasi dari pembimbing, penguji, saudara, mitra bisnis, sahabat serta kawan seperjuangan.

Untuk yang pertama kalinya, penulis menghaturkan terimakasih kepada Bapak Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LL.M., Ph.D. Di sela kesibukan beliau, penulis mendapatkan bimbingan serta arahan yang pada akhirnya dapat membantu perumusan dan penulisan thesis ini.

Tak lupa, ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada Ibu Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum. sebagai pembimbing kedua. Penulis berterimakasih atas semua bimbingan dan pengalaman yang diberikan selama menyelesaikan thesis ini.

Kepada Bapak H. Machsun Thabroni. S.H., M.Hum. selaku anggota dewan penguji thesis, penulis juga haturkan terimakasih. Analisis mendalam seputar hukum perjanjian yang diungkapkan dalam pertanyaan-pertanyaan kritis yang beliau

sampaikan menjadikan penulis sadar akan beberapa kekurangan dari hasil akhir karya penulis ini.

Penulis juga menghaturkan terimakasih kepada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, khususnya kepada Bapak Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. selaku ketua program beserta Ibu Sri Hastuti Puspitasari, S.H., M.Hum selaku sekretariat program dan juga kepada seluruh staf dan karyawan yang ramah dan komunikatif dalam memberikan pelayanan kepada setiap mahasiswa.

Terimakasih yang tiada nilainya juga penulis sampaikan kepada Nungky Tri Dewanti Anandiyarini, S.H., Arina Istiqomah Dyah Kusumaningrum, S.H., Indah Mahniasari, S.H., M.H., Sari Hijriyanti, S.H., M.H., Sri Hapsari Setianingsih, S.H., M.H., mas Wahyu Priyanka Nata Permana, S.H., Rahadian Nur, S.H., Asma' Maarif, S.H., mbak Melia Nur Pratiwi, S.H., RT. B. Hari Setiawan, S.H., Mahpud Sidik Ramdani, S.T., bu Pri, pak Alwi, pak Gunawan, Reza Iswandi, S.H., Amris Surkany, S.H., Tri Martini, S.H., M. Shidqon Prabowo, S.H., Jayanti Puspitaningrum, S.H., Hany Adhi Astuti, S.H., serta semua rekan-rekan satu angkatan pada Magister Hukum UII. Penulis juga tidak akan lupa dengan acara "Sejenak Lupakan Thesis" di Ambarawa, 24 Juli 2009.

Kepada H. Dodik Setiawan Nur Heriyanto, S.H., M.H. secara khusus penulis ucapkan terimakasih atas kesempatannya serta semangatnya yang membekali penulis selama pengerjaan thesis. Optimisme belajar dan bekerja dari seorang Dodik patut menjadi suri tauladan penulis dan kawan-kawan di Magister Hukum UII.

Secara khusus kepada Arina Henni Setyowati, S.E., Ir. Willy Wing, Adi Surya Sugiyanto, S.E., Dian, S.E., Lanang Aji, S.E., Ambara Nugroho, S.H., Sugiyanto, S.H., Hj. Zulaika, S.H., Artanti, Tina, Yunita, dan Andang, penulis ucapkan terimakasih atas motivasi dan semangatnya selama ini.

Tidak lupa juga ungkapan terimakasih juga penulis haturkan kepada seluruh pimpinan pada organisasi APPH Banyuwangi, APPH Jember, Perkumpulan Kelompok Tani di Kulon Progo, Klaten, Salatiga, Temanggung, Boyolali, Ngargoyoso dan Cibadak.

Ungkapan terimakasih juga penulis haturkan kepada para mitra bisnis, antara lain kepada Bapak Sumardani, Spd. selaku pimpinan CV. Bumi Cipta Makmur, Bapak Sri Handoko selaku Divisi Food Seasoning PT. Indofood CBP Sukses Makmur Semarang, Bapak Feryanto Chung selaku purchasing PT. Indofood Sukses Makmur Cibitung, Bapak Ir. Bagyo Joko Setyanto selaku manager Agro di PT. Heinz ABC Indonesia. Semangat dan motivasi dari mitra bisnis penulis memberikan dorongan penuh kepada penulis baik dalam bekerja dan belajar. Kepada Bapak Edy S.H., M.Hum. selaku Direktur PT. ACIDATAMA, Bapak Ananto, SE. selaku Direktur PD. BPR Insani Palur penulis ucapkan terimakasih sudah memberikan motivasi dan saran-sarannya.

Kepada kedua orang tua tercinta penulis H. Riyanto, S.H. (ayah) dan Hj. Rebi Astuti (ibu) penulis mengucapkan terimakasih yang tiada harganya atas cinta dan kasih sayang yang diberikan selama ini sehingga penulis mampu menyelesaikan studi pada tingkat Magister Hukum di Universitas Islam Indonesia. Terimakasih telah

mendidik dan membimbing penulis dari kecil hingga dewasa sekarang ini. Ya Allah berikanlah umur panjang, kesuksesan serta kemudahan bagi orang tua hamba dalam menjalani hidup di dunia ini. Amien.

Khusus kepada Kutanto, SS.I terimakasih atas dukungan doa, semangat serta motivasinya. Kepada adikku tersayang Wahyu Dwi Setyaningrum dan adik keponakan Yeni Anggraini, Isnan Abdul Qomar, Haris Raisa Abdul Haqqi, Takiya Hisan Khaira, Ervan Baharudin, Yamin Hanah Hanifah, Agga Sulthan Ibrahim, Agga Raihan Ardhy junior, Machinto Renesas Casanova serta Ravin Reza Maulana penulis doakan semoga lebih sukses dan diberikan kemudahan dalam meraih cita-cita.

Tak lupa juga terimakasih penulis berikan kepada Nenek Hj. Sandiyem (Alm) dan Kakek H. Sutodikromo atas doa dan dukungannya. Beliau selalu memberikan semangat serta nasehat-nasehat kepada penulis bahwa di dalam menjalani kehidupan harus selalu sabar, tabah dan tawakal.

Tak lupa juga terimakasih penulis berikan kepada Bapak H. Sungadhi, Ibu Hj. Fatimah Jumiye, Asry Setyowati, Sp.Si. yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan disetiap langkah yang penulis tempuh. Tak lupa juga terimakasih penulis ucapkan kepada seluruh keluarga besar saya Bapak Paino Tunjung, S.E., Ibu Sri Harmini, Suparno, S.E., Zaki Atikah, Sutarno, Sri Hartatik, Amd., Kep. Agus Ardhi Antomo, S.E., dan Galuh Candra Wulandari. Sebuah keluarga adalah kekayaan yang tak ternilai harganya sehingga bersatu padu untuk mencintai dan menyayangi sesama anggota keluarga sangat diperlukan khususnya bagi penulis untuk meniti jejak langkah kehidupan.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, penulis sangat terbuka akan saran dan kritik yang membangun bagi hasil karya penulis ini.

*Wassalammu'alaikum Wr. Wb.*

Jogjakarta, 18 Januari 2010

Penulis

Hj. Arie Kurniawati, S.H.

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAKSI.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kerangka Teori.....	8
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	18
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERJANJIAN.....</b>	<b>19</b>
A. Definisi Perjanjian.....	19
B. Perjanjian Bersumber dari Perikatan.....	21
C. Asas-Asas Umum dalam Hukum Perjanjian.....	22
D. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
E. Unsur-Unsur dalam Perjanjian.....	35

F. Macam-Macam Perjanjian.....	38
G. Prestasi dan Wanprestasi.....	44
H. Penafsiran Kontrak.....	51
I. Fungsi Kontrak.....	53
<b>BAB III KEKUATAN MENGIKATNYA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MoU) MENURUT HUKUM KONTRAK DI INDONESIA (STUDI MoU ANTARA UD.ARIE SUKSES DENGAN APPH BANYUWANGI).....</b>	<b>54</b>
A. MoU dalam Hukum Kontrak di Indonesia.....	54
1. Definisi <i>Memorandum of Understanding</i> .....	54
2. Karakteristik suatu MoU.....	58
3. Pengaturan MoU di dalam Hukum Indonesia.....	59
4. Tujuan Dibuatnya MoU.....	61
5. Kekuatan Mengikatnya MoU.....	62
6. Peningkaran terhadap MoU.....	67
B. Analisis Hukum terhadap MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi.....	75
1. MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi.....	75
2. MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi merupakan <i>Gentlement Agreement</i> .....	77
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>83</b>
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran-Saran.....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>85</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Di dalam dunia bisnis dan perdagangan, kontrak atau perjanjian merupakan aktualisasi dari perlindungan kepentingan setiap orang yang terkait (dalam hal ini disebut sebagai para pihak dalam kontrak). Sampai detik ini kontrak mulai banyak dipergunakan orang dan bahkan hampir semua kegiatan bisnis diawali oleh adanya kontrak, meskipun kontrak tersebut dibuat dalam tampilan yang sangat sederhana sekalipun. Karena itu, memang tepat jika masalah kontrak ini ditempatkan sebagai bagian dari hukum bisnis.<sup>1</sup>

Istilah “kontrak” dalam terminologi sehari-hari nampaknya sangat populer; istilah-istilah seperti kontrak sewa menyewa, kontrak jual-beli, kontrak kerja, nyaris tidak perlu klarifikasi bagi kaum awam dan acapkali ia bertolak dari pandangannya bahwa dengannya hanya dimaksudkan dengan sebuah dokumen tertulis. Kaum yuris Belanda masa kini, pada umumnya mempergunakan sebagai sinonim “kontrak” adalah “persetujuan” atau *overeenkomst*. Namun, istilah yang disebut terakhir ini juga dipergunakan oleh mereka untuk kasus-kasus pemberian akibat-akibat hukum kepada persesuaian kehendak di mana baik kaum yuris Belanda ini maupun kaum awam tidak berbicara tentang “kontrak”; dengan begitu mereka mengenal persetujuan-persetujuan hukum keluarga termasuk hukum perkawinan, persetujuan-persetujuan

---

<sup>1</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 9.

kebendaan (antara lain pengalihan hak *eigendom*), persetujuan-persetujuan hukum acara yang menyangkut pembuktian dan seterusnya. Dengan demikian, mereka menyebut kontrak sebagai persetujuan *obligatoir* atau persetujuan yang menimbulkan pengikatan.<sup>2</sup>

Kontrak atau perjanjian dalam sistem *civil law* seperti di Indonesia merupakan sumber dari perikatan. Perikatan di sini dapat diartikan sebagai suatu hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain. Istilah perikatan ini lebih umum dipakai dalam literatur hukum di Indonesia.<sup>3</sup>

KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.<sup>4</sup> Hal ini dapat diartikan jika salah satu pihak memungkirkan kesepakatan yang telah ditentukan, maka kewajiban berprestasi itu dapat dipaksakan. Jika yang memungkirkan itu tidak bersedia mewujudkan prestasinya, pihak lain dapat mengajukan perkaranya ke muka pengadilan, dan pengadilan akan memaksakan perwujudan prestasi itu dengan menyita dan melelang harta kekayaannya sejumlah yang harus dipenuhinya terhadap pihak lain itu. Supaya jelas mana perjanjian yang diakui dan mana pula yang tidak, maka batasnya ialah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jadi, perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum itu

---

<sup>2</sup> Soerdjono Dirdjosisworo, *Misteri Dibalik Kontrak Bermasalah*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 6.

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 5.

<sup>4</sup> Seperti disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata).

adalah perjanjian yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.<sup>5</sup>

Selain dari perjanjian, perikatan itu dapat timbul karena undang-undang. Perikatan yang timbul dari undang-undang ini dalam pasal 1352 KUH Perdata diperinci menjadi dua, yaitu perikatan yang timbul semata-mata karena ditentukan undang-undang, dan perikatan yang timbul karena perbuatan orang. Selanjutnya lagi, dalam pasal 1353 KUH Perdata ditentukan bahwa perikatan yang timbul karena undang-undang sebagai akibat perbuatan orang ini diperinci lagi menjadi perikatan yang timbul dari perbuatan menurut hukum (*legal act, lawful act, rechtmatigedaad*) dan perikatan yang timbul dari perbuatan melawan hukum (*illegal act, unlawful act, onrechtmatigedaad*).<sup>6</sup>

Dalam hal perjanjian atau kontrak, seringkali ditemui beberapa tahapan-tahapan yang dilalui oleh para pihak sebelum menandatangani kontrak. Bahkan seringkali ditemui proses negosiasi yang lama dan isi perundingan yang sangat detail sekali yang dituangkan dalam kontrak. Tidak heran dalam praktek kontrak bisnis internasional, kontrak yang dibuat halamannya berjumlah puluhan bahkan ratusan lembar.

Sebelum transaksi bisnis berlangsung, biasanya terlebih dahulu dilakukan negosiasi awal. Negosiasi merupakan suatu proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain. Dalam negosiasi inilah proses tawar menawar

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 14-15.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 15.

berlangsung. Tahapan berikutnya pembuatan *Memorandum of Understanding* (MoU). MoU merupakan pencatatan atau pendokumentasian hasil negosiasi awal tersebut dalam bentuk tertulis. MoU penting sebagai pegangan untuk digunakan lebih lanjut di dalam negosiasi lanjutan atau sebagai dasar untuk melakukan studi kelayakan. Maksudnya sebagai studi kelayakan adalah setelah pihak-pihak memperoleh MoU sebagai pegangan atau pedoman awal, baru dilanjutkan dengan tahapan studi kelayakan (*feasibility study*) untuk melihat tingkat kelayakan dan prospek transaksi bisnis tersebut dari berbagai sudut pandang yang diperlukan misalnya ekonomi, keuangan, pemasaran, teknik, lingkungan, sosial budaya dan hukum. Hasil studi kelayakan ini diperlukan dalam menilai apakah perlu atau tidaknya melanjutkan transaksi atau negosiasi lanjutan.<sup>7</sup>

Praktek pembuatan MoU merupakan sesuatu hal yang baru, dan pada awalnya bahkan tidak dikenal dalam hukum perikatan di Indonesia. Para pelaku bisnis di Indonesia seringkali mencontoh apa yang sudah dipraktekkan di luar negeri. Tidak hanya itu saja, banyaknya investor asing yang ingin menanamkan modal di Indonesia juga mengenalkan kepada pemodal di dalam negeri kita mengenai praktek pembuatan kontrak bisnis mereka. Dengan demikian, selain MoU, dewasa ini perjanjian yang banyak dipraktekan dalam pembuatan kontrak bisnis internasional adalah seperti *Franchise Agreement*<sup>8</sup>, *Joint Venture Agreement*<sup>9</sup>, *Factoring Agreement*<sup>10</sup>, dan masih

---

<sup>7</sup> Ida Bagus Wiyasa Putra, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 1997, hlm. 40.

<sup>8</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997, kontrak waralaba adalah suatu perikatan dimana salah satu pihak diberikan hak untuk memanfaatkan dan atau menggunakan

banyak model kontrak lainnya. Untuk itu dapat dikatakan bahwa dengan sering dipraktikannya beberapa macam kontrak bisnis internasional khususnya MoU, para pelaku bisnis secara tidak langsung telah ikut memperkaya khasanah pranata hukum di Indonesia.

Para sarjana hukum sampai detik ini masih memperdebatkan mengenai kedudukan MoU dalam hukum perikatan di Indonesia. Perdebatan mereka umumnya difokuskan terhadap apakah suatu MoU sejajar dengan kontrak pada umumnya. Padahal MoU adalah suatu kesepakatan awal yang nantinya merupakan pendahuluan untuk merintis lahirnya suatu kerja sama yang sebenarnya, yang kemudian baru diatur dan dituangkan secara lebih rinci dalam perjanjian kerjasama.<sup>11</sup>

Salah satu MoU yang dalam prakteknya dianggap mempunyai kekuatan mengikat untuk dilaksanakan oleh para pihak adalah seperti yang tertuang di dalam MoU antara UD. Arie Sukses dan APPH Banyuwangi. MoU tersebut dibuat untuk melakukan pengadaan jual beli cabe merah besar (*Capsicum Annum Var. Grossum*

---

kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan pihak lain tersebut dalam rangka penyediaan dan atau penjualan barang atau jasa.

<sup>9</sup> *Joint Venture Agreement* (JVA) adalah suatu kerjasama antara pemilik modal asing dengan pemilik modal nasional berdasarkan suatu perjanjian (kontraktual). JVA yang dibuat tersebut akhirnya bermuara pada pendirian *Joint Venture Company* (Perusahaan Patungan), sehingga Perusahaan Patungan ini lahir dan berdiri atas dasar perjanjian. Lihat Muharyanto, *Kedudukan Joint Venture Agreement dan Anggaran Dasar Joint Venture Company*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, <http://www.docstoc.com/docs/8385952/KEDUDUKAN-JOINT-VENTURE-AGREEMENT-DAN-ANGGARAN-DASAR-JOINT-VENTURE-COMPANY>, diakses tanggal 28 Agustus 2009.

<sup>10</sup> *Factoring* merupakan usaha pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari suatu perusahaan yang terbit dari suatu transaksi perdagangan dalam dan luar negeri. Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 56.

<sup>11</sup> I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Edisi Revisi, Megapoin, Bekasi, 2004, hlm. 102.

BIOLA dan HOT BEAUTY) di desa Ampel Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember dengan luas lahan sebesar 10 hektar. Ternyata MoU ini dilaksanakan oleh kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah mereka tuangkan dalam kesepakatan awal tersebut. Pelaksanaan yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga tanpa adanya pembuatan kontrak lebih lanjut. Bahkan terdapat beberapa pelanggaran atas klausul-klausul MoU yang dilakukan oleh APPH Banyuwangi. Dalam beberapa pertemuan mediasi, UD. Arie Sukses menyatakan bahwa MoU yang mereka tandatangi belum mengikat karena masih merupakan kesepakatan awal. Sedangkan APPH Banyuwangi menganggap bahwa MoU yang mereka sepakati justru mengikat karena terdapat klausul-klausul yang spesifik seperti halnya kontrak pada umumnya.

Kasus tersebut menarik untuk diteliti, mengingat MoU sudah sangat sering digunakan oleh kalangan bisnis di Indonesia. Namun, sampai saat ini belum ada kepastian hukum mengenai kekuatan mengikatnya MoU menurut hukum Indonesia. Hal ini penting sekali untuk dapat memecahkan perbedaan pandangan-pandangan atau pendapat-pendapat tentang kedudukan MoU apakah sejajar seperti halnya kontrak atau hanya merupakan kesepakatan awal yang belum mengikat.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis mengangkat dua rumusan masalah yakni:

1. Bagaimanakah kedudukan *Memorandum of Understanding* dalam hukum perjanjian di Indonesia?
2. Bagaimanakah kekuatan mengikatnya MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa kedudukan *Memorandum of Understanding* dalam hukum perjanjian di Indonesia.
2. Untuk mengkaji sejauh mana kekuatan mengikat MoU antara UD Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi bagi kedua belah pihak.

#### D. Telaah Pustaka

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari hukum perikatan (*verbintenisenrecht*) di Indonesia.<sup>12</sup> Ketentuan mengenai perjanjian diatur secara spesifik di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Judul Buku III KUH Perdata sendiri adalah “Perihal Perikatan”. Perkataan “perikatan” tersebut mempunyai arti yang lebih luas dari pada perkataan “perjanjian”, sebab dalam Buku III itu diatur juga perihal hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*).<sup>13</sup> Tetapi sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian.<sup>14</sup>

Menurut KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>15</sup> Sedangkan menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang

---

<sup>12</sup> Dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. Dalam perikatan yang lahir karena perjanjian, para pihak dengan sengaja dan sepakat untuk saling mengikatkan diri, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sedangkan perikatan yang timbul karena undang-undang terjadi tidak tergantung dari kesepakatan para pihak dan belum tentu dikehendaki oleh para pihak. Lihat Pasal 1233 KUH Perdata.

<sup>13</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 123.

<sup>14</sup> *Ibid.* Perlu diketahui bahwa “perikatan” merupakan sesuatu yang abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.

<sup>15</sup> KUH Perdata, pasal 1313.

mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau tertulis.<sup>16</sup> Kemudian menurut Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih, saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo sendiri juga memberikan pengertian perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dalam hal ini kedua belah pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan.<sup>18</sup> Kesepakatan itu untuk menimbulkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, dengan demikian bila kesepakatan itu dilanggar, maka pelaksanaannya dapat dipaksakan oleh pihak yang dirugikan melalui pengadilan.<sup>19</sup>

Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik, artinya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban-kewajiban pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya.<sup>20</sup> Apabila tidak demikian halnya, yaitu apabila pihak yang memperoleh hak - hak dari perjanjian itu tidak dibebani dengan kewajiban-kewajiban sehingga kebalikan dari hak-hak itu, atau apabila pihak yang menerima kewajiban-kewajiban tidak memperoleh hak-hak sebagai kebalikannya, maka perjanjian yang demikian itu dinamakan sepihak atau unilateral.

---

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

<sup>17</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 49.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 110.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 29.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian terdapat pada pasal 1320 KUH Perdata yang mencantumkan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikat diri;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>21</sup>

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian tersebut digolongkan menjadi syarat-syarat subjektif dan syarat-syarat objektif. Syarat sepakat dari mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat perikatan digolongkan sebagai syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut berhubungan dengan subjek atau para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dimasukkan dalam syarat-syarat objektif karena kedua syarat tersebut isinya berkaitan dengan objek perjanjian dari perbuatan hukum yang dilakukan atau perjanjian yang dibuat.<sup>22</sup>

Jika syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi, maka berdasar Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata perjanjian tersebut telah memenuhi kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan hukum suatu undang-undang. Dengan demikian, perjanjian mempunyai sifat dapat dipaksakan (*afduringbaarheid*). Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah

---

<sup>21</sup> KUH Perdata, pasal 1320.

<sup>22</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Arbitrase Vs. Pengadilan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 19.

diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi hukum berupa sangsi. Hal ini berarti bahwa kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa debitur (*schuldenaar*) menyelesaikan pelaksanaan kewajiban atau prestasi yang mereka perjanjikan.<sup>23</sup>

Ada beberapa asas-asas umum yang timbul dari suatu perjanjian, yang secara singkat dijelaskan sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berasal dari Bahasa Latin "*consensus*" yang berarti sepakat. Asas ini mempunyai arti yang sangat penting dalam hukum perjanjian, dan hal ini terjadi pada saat tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian.

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang mendasar dalam perjanjian, sebab pada pihak dalam membuat perjanjian bebas menentukan jenis, isi, maupun bentuk perjanjian mengingat Buku III yang menggunakan sistem terbuka.

3. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 KUHP ayat (1) KUH Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat seperti halnya mengikatnya suatu undang-undang. Berdasarkan pasal tersebut maka perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak dan tidak

---

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

boleh dilanggar oleh masing-masing pihak dan bagi yang melanggar dapat dikenai sanksi.

#### 4. Asas iktikad baik

Dalam melakukan perjanjian harus memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, jadi yang dimaksud dengan iktikad baik dalam perjanjian ukurannya adalah objektif. Asas iktikad baik ini terdapat di dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menginginkan agar dalam pelaksanaan perjanjian menimbulkan rasa keadilan bagi para pihak yang bersangkutan dan tidak menyebabkan kerugian pada salah satu pihak. Walaupun pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata merupakan pasal yang sangat penting, tetapi dalam prakteknya pengertian yang ada tidak begitu jelas karena itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak.

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian menurut J. Satrio terdiri dari tiga jenis, yaitu unsur *esensalia*, unsur *naturalia* dan unsur *accidentalia*.<sup>24</sup> Ketiganya dapat dijabarkan sebagai berikut:

##### 1. Unsur *essensalia*

Unsur ini merupakan ketentuan-ketentuan pokok berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian yang lain. Pada umumnya digunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau

---

<sup>24</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 57-58.

pengertian dari suatu perjanjian. Misalnya saja, perjanjian jual beli dibedakan dengan perjanjian tukar menukar karena dalam jual beli yang terjadi adalah penggantian uang dan barang, sedangkan pada tukar menukar yang terjadi adalah penggantian barang dengan barang.<sup>25</sup>

## 2. Unsur *naturalia*

*Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Contohnya, kewajibannya seorang penjual menanggung biaya penyerahan dan untuk menjamin, dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.<sup>26</sup>

## 3. Unsur *accidental*

Unsur ini merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Misalnya saja dalam jual beli adalah ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.<sup>27</sup>

*Memorandum of Understanding* atau disebut juga nota kesepahaman merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dalam perkembangan hukum perjanjian dewasa ini. Tidak sedikit para pelaku bisnis, memakai istilah MoU untuk

---

<sup>25</sup> Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 21-22.

<sup>26</sup> J. Satrio, *loc. cit.*

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 1.

aktivitas bisnisnya. Salah satu hal yang melatarbelakangi dibuatnya MoU adalah karena prospek bisnis suatu usaha yang dirasa belum jelas akan memberikan keuntungan besar di masa yang akan datang serta masih perlu dilakukan negosiasi lanjutan yang rumit dan panjang sehingga dibuatlah MoU yang pada intinya belum memberikan ikatan secara hukum.<sup>28</sup>

Suatu MoU itu dalam praktek hukum dianggap hanya sebuah kontrak yang *simple* saja. MoU merupakan suatu kesepakatan awal yang masih berupa garis-garis besar<sup>29</sup> sesuatu hal yang nantinya akan direalisasikan oleh para pihak. Karena itu, biasanya tidak dibuat secara terlalu formalistis tanpa suatu akta notaris (akta otentik), hanya saja karena MoU juga dianggap sebagai suatu “*say hello*” untuk suatu kesepakatan dalam hal akan dilakukan sesuatu proyek besar misalnya, maka terkadang penandatanganan suatu MoU juga dibuat secara seremonial, dan ini tentu wajar saja dan tidak mempunyai efek terhadap kekuatan hukum suatu MoU. Oleh karenanya, secara hukum MoU tidak mempunyai kekuatan mengikat yang harus dipaksakan dalam pelaksanaannya, namun sanksi yang muncul adalah bersifat moral semata bagi para pihak.

MoU antara BPK dengan PPATK, MoU antara BPK dengan Kejaksaan Agung,<sup>30</sup> MoU antara Departemen Kehutanan dan Badan Pusat Statistik,<sup>31</sup> MoU

---

<sup>28</sup> Menurut Ugo Draetta MoU atau Letter of Intent atau yang sejenisnya sangat digunakan secara luas dalam perdagangan internasional. Ugo Draetta, *The Pennzoil Case and The Binding Effect of The Letters of Intent in the International Trade Practice*, I.B.L.J. 2, 1988, hlm.156.

<sup>29</sup> MoU hanya memuat hal-hal yang pokok saja. Jaringan Dokumentasi Informasi Hukum BPK RI, *Perbedaan Antara Memorandum of Understanding (MoU) dengan Kontrak*, <http://www.jdih.bpk.go.id/informasihukum/PerbandinganMOUdanPerjanjian.pdf>, 25 Desember 2009.

<sup>30</sup> *Ibid.*

antara Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Departemen Perdagangan dan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan,<sup>32</sup> merupakan sedikit dari beragam contoh MoU yang dibuat secara ringkas dan berisikan hal-hal yang pokok saja serta tidak memuat sanksi yang tegas bagi kedua belah pihak sehingga hanya memberikan ikatan moral saja.

Akan tetapi seringkali praktek pembuatan MoU menimbulkan kerancuan.<sup>33</sup> Tidak sedikit para pelaku bisnis yang tidak mengetahui kedudukan MoU dalam hukum perikatan di Indonesia. Bahkan tidak sedikit pula yang mensejajarkan MoU dengan kontrak. Ini dibuktikan dengan adanya MoU yang substansinya justru terperinci serta memuat sanksi bagi para pihaknya. Misalnya saja dalam MoU antara PT. Saphir Jogja Super Mall dengan PT. Mitra Adi Perkasa yang kemudian dalam perjalanannya PT. Mitra Adi Perkasa dinyatakan wanprestasi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena tidak memenuhi apa yang disepakati di dalam MoU tersebut.<sup>34</sup> Oleh karena itu, penulis akan mencoba memberikan analisis terhadap kedudukan MoU dalam hukum perikatan di Indonesia serta memberikan sebuah konklusi apakah suatu MoU mengikat bagi para pihaknya.

---

<sup>31</sup> MoU antara Departemen Kehutanan dan Badan Pusat Statistik, <http://www.dephut.go.id/informasi/UMUM/MOU311203.htm>, 25 Desember 2009.

<sup>32</sup> MoU antara Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (BAPPEBTI) Departemen Perdagangan dan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK), <http://web.bappebti.go.id/peraturan/mou-bappebti-ppatk.pdf>, 25 Desember 2009.

<sup>33</sup> Agustinus Dawarja dan Aksioma Lase, *Perjanjian dan Memorandum*, [http://www.lexregis.com/?menu=legal\\_article&id\\_la=11](http://www.lexregis.com/?menu=legal_article&id_la=11), 25 Desember 2009.

<sup>34</sup> *PT. Saphir Yogya Super Mall v. PT. Mitra Adi Perkasa Tbk.*, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/PDT.G/2007/PN.JKT.PST (selanjutnya disebut Saphir v. MAP (Putusan PN Jakarta Pusat)).

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian yang dilakukan dalam thesis ini akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum normatif. Tipe penelitian ini akan lebih mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta kebiasaan umum yang berkaitan dengan praktek pembuatan nota kesepahaman (MoU).

### **2. Objek Penelitian**

- a. Kekuatan mengikatnya suatu *Memorandum of Understanding* (MoU) menurut hukum perikatan di Indonesia.
- b. Praktek pelaksanaan MoU antara UD Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi.

### **3. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ada tiga macam, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan mengikat seperti norma dasar maupun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta MoU antara UD Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum ini terdiri dari berbagai literatur, buku, artikel, serta jurnal yang berkaitan dengan topik penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum ini terdiri dari kamus dan ensiklopedia.

4. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang dalam proses pendekatannya meninjau dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

5. Teknik Analisis

Analisis data pada penelitian hukum normatif ini dilakukan secara diskriptif kualitatif, yaitu materi atau bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan, dipilah-pilah untuk selanjutnya dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan norma, dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.

## **F. Sistematika Penulisan**

Bab I menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian yang digunakan, serta sistematika penulisan.

Bab II memaparkan teori mendasar mengenai hukum perikatan. Dalam bab ini akan lebih menganalisis teori-teori seputar perikatan yang timbul dari perjanjian. Kemudian akan dibahas pula perkembangan hukum perjanjian di Indonesia.

Bab III menganalisis kekuatan mengikatnya *Memorandum of Understanding*. Kemudian akan dipaparkan pula mengenai pengingkaran terhadap MoU. Selain itu juga menganalisis tentang kekuatan mengikatnya MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi. Terlebih dahulu pemaparan tersebut diawali dengan posisi kasus serta konklusi hukum apakah MoU tersebut merupakan suatu *agreement* atau *gentlement agreement*.

Bab IV adalah penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan dan saran ini diharapkan memberikan sumbangsih terhadap salah satu cabang ilmu hukum di Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERJANJIAN

#### A. Definisi Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dalam bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* yang mempunyai arti setuju atau sepakat.<sup>35</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan pengertian perjanjian di dalam pasal 1313 yang disebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.<sup>36</sup>

Apabila dicermati secara lebih rinci, definisi perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja<sup>37</sup>, padahal dalam kenyataannya sering dijumpai perjanjian timbal balik dimana para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata juga dianggap terlalu luas<sup>38</sup> karena apabila disebutkan kata perbuatan maka akan mencakup juga perwakilan sukarela (*zaakvarneming*) dan perbuatan melawan hukum.<sup>39</sup> Untuk itulah akibat terlalu luas dan tidak lengkapnya pengertian perjanjian ini kemudian perlu dicari perumusan – perumusan yang lain mengenai pengertian perjanjian tersebut.

---

<sup>35</sup> R. Setiawan, *loc. cit.*

<sup>36</sup> KUH Perdata, pasal 1313.

<sup>37</sup> Kata “mengikat dirinya” dalam pasal 1313 KUH Perdata menimbulkan kesan bahwa perjanjian tersebut hanya perjanjian sepihak saja.

<sup>38</sup> KUH Perdata tidak memberikan pembatasan pada kata “perbuatan”.

<sup>39</sup> R. Setiawan, *loc. cit.*

R. Setiawan<sup>40</sup> memberikan usul untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata yaitu:

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan – perkatan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut R. Setiawan, secara keseluruhan perumusan pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>41</sup>

Subekti memberikan rumusan perjanjian adalah suatu persetujuan dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>42</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo pengertian perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>43</sup>

Wirjono Projodikoro juga menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang lebih yang memberikan

---

<sup>40</sup> R. Setiawan, *loc.cit.*

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

<sup>42</sup> Senada dengan R. Setiawan, Sudikno Mertokusumo juga menerjemahkan kata *overeenkomst* sebagai perjanjian. Subekti, *op.cit.*, hlm. 1.

<sup>43</sup> Sudikno Mertokusumo, *loc.cit.*

kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>44</sup>

Dari beberapa rumusan yang dikemukakan oleh para ahli hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat persamaan pengertian bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum antara dua pihak yang saling sepakat untuk melakukan sebuah prestasi tertentu.

### **B. Perjanjian Bersumber dari Perikatan**

Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan (perjanjian), baik karena undang-undang”.<sup>45</sup> Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan. Dengan membuat perjanjian, salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang dijanjikan. Ini berarti di antara para pihak yang membuat perjanjian akan lahir perikatan. Dari suatu perjanjian dapat lahir berbagai macam kewajiban atau prestasi yang wajib untuk dipenuhi. Tidak saja prestasi yang telah ditentukan yang wajib dipenuhi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, melainkan juga prestasi yang ditentukan oleh undang-undang, dan dilakukan secara timbal balik, antara kedua belah pihak dalam perjanjian.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas – Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.19.

<sup>45</sup> KUH Perdata, pasal 1233.

<sup>46</sup> Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm. 96.

### C. Asas – Asas Umum dalam Hukum Perjanjian

KUH Perdata mengatur mengenai asas-asas umum dari suatu perjanjian. Asas-asas ini merupakan suatu pedoman dan batasan dalam mengatur dan membentuk perjanjian. Asas-asas umum dari perjanjian ini antara lain:

#### 1. Asas personalia

Asas personalia ini diatur dalam ketentuan pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi: “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.”<sup>47</sup> Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum mandiri hanya akan berlaku dan mengikat bagi dirinya sendiri. Selanjutnya karena perjanjian yang dibuat hanya berlaku kepada dirinya sendiri, maka ketentuan pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: “Segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan” juga hanya berlaku bagi dirinya sendiri.<sup>48</sup>

#### 2. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berkenaan dengan dengan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dapat dimaknai bahwa para pihak yang membuat perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau

---

<sup>47</sup> KUH Perdata, pasal 1315.

<sup>48</sup> *Ibid*, pasal 1131. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 15.

perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang menurut hukum yang berlaku.<sup>49</sup>

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak dalam beberapa hal, seperti misalnya:<sup>50</sup>

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

### 3. Asas *pact sunt servanda*

Dasar dari asas ini adalah pasal 1338 (1) KUH Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>51</sup> Makna dari asas ini adalah bahwa isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus ditaati dan dilaksanakan

---

<sup>49</sup> Dalam pasal 1317 KUH Perdata disebutkan bahwa “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cetakan Pertama, Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm.47.

<sup>51</sup> KUH Perdata, pasal 1338 ayat 2.

seperti halnya mereka menaati dan melaksanakan undang-undang yang telah disahkan dan berlaku di sebuah negara. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexum faciet mancipiumque, uti lingua mancuoassit, ita jus esto*).<sup>52</sup> Ini bukan saja kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.<sup>53</sup> Sebagai konsekuensinya, maka hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut.<sup>54</sup>

Kalimat “bagi mereka yang membuatnya” memberikan batasan mengikatnya perjanjian, dimana perjanjian yang telah disepakati para pihak hanya mengikat bagi mereka sendiri. Dalam kaitannya terhadap pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang disebutkan bahwa “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua-belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”<sup>55</sup> maka dari ayat tersebut sudah jelas dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak dapat menarik diri secara sepihak dari perjanjian yang telah mereka sepakati. Hal ini dapat diartikan bahwa perjanjian dapat dibatalkan dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Dalam hal demikian sebenarnya para pihak telah membuat perjanjian baru apabila terdapat kesepakatan untuk membatalkan

---

<sup>52</sup> Lon L. Fuller dan Melvin Aron Eisenberg, *Basic Contract Law*, West Publishing Co., St. Paul-Minn, 1972, hlm. 112.

<sup>53</sup> Fred B.G. Tumbuan, *Kekuatan Mengikat Perjanjian dan Batas-Batasnya*, Makalah, Jakarta, 1988, hlm. 1.

<sup>54</sup> *Ibid.* Dikutip dari Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 29.

<sup>55</sup> KUH Perdata, pasal 1338 ayat 2.

perjanjian yang telah mereka sepakati. Perjanjian baru tersebut isinya membatalkan perjanjian terdahulu atau dapat juga ditafsirkan bahwa perikatan yang terjadi dari perjanjian terdahulu secara otomatis hapus dengan adanya perjanjian yang baru.<sup>56</sup>

#### 4. Asas konsensualisme

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat-syarat sahnya kontrak lainnya sudah terpenuhi. Eigens menyatakan bahwa sepakat berarti mengikat. Jika sudah mengikat, hal itu merupakan tuntutan kepercayaan, yang apabila orang sudah dipercaya, ia diangkat martabatnya sebagai manusia.<sup>57</sup> Jadi, dengan adanya kata sepakat, kontrak tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak. Dengan demikian, pada prinsipnya syarat tertulis tidak diwajibkan untuk suatu kontrak. Kontrak lisan pun sebenarnya sah-sah saja menurut hukum.<sup>58</sup> Namun, prakteknya banyak sekali kontrak dibuat secara tertulis agar dapat melindungi kepentingan para pihak dari sengketa/permasalahan hukum yang akan terjadi.

---

<sup>56</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *op.cit.*, hlm. 361.

<sup>57</sup> Sri Nyantosari, *Hukum Perikatan*, Kumpulan Makalah Perkuliahan Magister Kenotariatan, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada, 2002.

<sup>58</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cetakan ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 30-31.

## 5. Asas iktikad baik

Menurut Prof. Joyodinegoro, iktikad baik harus digunakan pada saat akan membuat perjanjian/kontrak. Artinya, sejak semula para pihak harus mempunyai sikap yang jujur (beriktikad baik pada mulanya). Orang yang menganggap beriktikad buruk, maka yang menuduh tersebut harus membuktikannya.<sup>59</sup>

Asas iktikad baik menjadi salah satu instrumen hukum untuk membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Dalam hukum kontrak, iktikad baik memiliki tiga fungsi. Dengan fungsinya yang pertama, semua kontrak harus ditafsirkan dengan iktikad baik.<sup>60</sup> Fungsi kedua adalah fungsi menambah (*aanvullende werking van de geode trouw*). Dengan fungsi ini hakim dapat menambah perjanjian yang berkaitan dengan perjanjian itu. Fungsi ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de geode trouw*). Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian jika terjadi perubahan keadaan.<sup>61</sup> Perubahan keadaan itu sedemikian rupa mengakibatkan pelaksanaan apa yang terdapat dalam suatu perjanjian atau peraturan perundang-undangan menjadi tidak adil lagi.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Sri Nyantosani, *op.cit.*, hlm.17.

<sup>60</sup> Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M. Tillema, *Contract Law in Netherlands*, Kluwer, Deventer, 1993, hlm. 48.

<sup>61</sup> P.L. Werry, *Perkembangan Hukum tentang Iktikad Baik di Netherland*, Percetakan Negara, Jakarta, 1990, hlm.11.

<sup>62</sup> Walter Woon, *Basic Business Law in Singapore*, Prentice Hall, Singapore, 1995, hlm. 52-53. Lihat juga Ewan MacKendrick, *Contract Law*, Macmillan, London, hlm. 184-185. Lihat juga

#### D. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah artinya adalah perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sehingga perjanjian itu diakui oleh hukum (*legally concluded contract*).<sup>63</sup> Dalam pasal 1320 KUH Perdata pembuat undang-undang memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir. Dalam ketentuan tersebut ditentukan perbuatan-perbuatan apa yang harus dilakukan oleh orang agar para pihak dapat secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi mereka atau pihak ketiga. Dari ketentuan tersebut dapat ditarik adanya empat syarat sahnya perjanjian, adalah:<sup>64</sup>

##### 1. Kesepakatan (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya)

Suatu syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya-tidaknya harus ada dua orang yang saling berhadap-hadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi.<sup>65</sup>

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsvelklaring*) antara pihak-pihak. Orang dikatakan telah memberikan persetujuan/sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati.<sup>66</sup> Jika demikian, sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.

---

Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Keadilan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986, hlm.19-20. Dikutip dari Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm.33.

<sup>63</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm 88.

<sup>64</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *op.cit.*, hlm 161.

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm 164.

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

Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>67</sup>

Menurut putusan Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) tanggal 6 Mei 1926, kesepakatan itu dapat ternyata dari tingkah laku berhubung dengan kebutuhan-kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan yang oleh karena itu ditimbulkan pada pihak lainnya. Kesepakatan dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula secara tertulis, misalnya dengan surat, telegram, atau media lainnya<sup>68</sup>

Kesepakatan dapat juga berarti persetujuan kehendak, setia sekata antara para pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu yang berupa objek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Kesepakatan itu sifatnya bebas, artinya benar-benar atas kemauan sukarela para pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian kesepakatan itu juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan. Kesepakatan itu dikatakan bebas jika tidak ada paksaan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakut-nakuti.<sup>69</sup>

## 2. Kécakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum itu apabila orang itu sudah dewasa. Pasal 1329 KUH Perdata

---

<sup>67</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *loc.cit.*

<sup>68</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm 89-91.

<sup>69</sup> *Ibid.*

menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Sementara itu menurut ketentuan pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan wanita bersuami. Kriteria dari orang-orang yang belum dewasa dalam pasal tersebut menentukan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun (21 tahun) dan sebelumnya belum kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.<sup>70</sup>

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan melakukan perbuatan hukum atau lebih spesifiknya lagi kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Dikatakan tidak ada kewenangan apabila tidak mendapat kuasa untuk itu.<sup>71</sup>

Akibat hukum ketidakcakapan/ketidakwenangan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (*voidable*). Jika pembatalan perjanjian itu tidak dimintakan oleh

---

<sup>70</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *op.cit*, hlm. 102-104.

<sup>71</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 92-93.

pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi para pihak.<sup>72</sup>

### 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, dan merupakan objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.<sup>73</sup> Suatu hal tertentu dirumuskan dalam pasal 1333 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Rumusan pasal ini menjelaskan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.<sup>74</sup>

Syarat bahwa suatu prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan berguna untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan maka dianggap tidak ada objek

---

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> Abdulkadir Muhammad, *loc.cit.*

<sup>74</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *op.cit.*, hlm 105.

perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini maka perjanjian itu batal demi hukum (*voidneitig*).<sup>75</sup>

#### 4. Kausa yang halal (suatu sebab yang halal)

Kata “kausa” berasal dari bahasa latin yang artinya “sebab”. “Sebab” atau “kausa” adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan kausa yang halal dalam pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.<sup>76</sup>

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai “sebab” (*oorzaak, causa*). Sudah jelas bahwa yang dimaksud dengan kausa bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian kausa di sini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran *kausaliteit*. Demikian juga yang dimaksud dengan pengertian “causa” bukan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum.<sup>77</sup>

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa, di dalam praktek maka ia

---

<sup>75</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 94.

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

<sup>77</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *op.cit*, hlm. 106.

merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim.<sup>78</sup>

Rumusan kausa atau sebab yang halal disebutkan dalam Pasal 1336 KUH Perdata yang berbunyi “jika tak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah.” Dengan itu hakim dapat menguji apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>79</sup>

Sementara itu, undang-undang juga merumuskan sebab yang terlarang yang dituangkan dalam pasal 1337 KUH Perdata yang berbunyi “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab yang terlarang adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *loc.cit.*

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm 107.

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (*void, neitig*). Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian dimuka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa atau sebab, ia dianggap tidak pernah ada.<sup>81</sup>

Dari penjelasan di atas, kedua syarat sahnya kontrak yang pertama (kesepakatan dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir (suatu hal tertentu dan kausa yang halal) disebutkan sebagai syarat objektif, karena mengenai objek perjanjian.<sup>82</sup>

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Dalam istilah bahasa Inggris dikatakan bahwa yang demikian tersebut *null and void*.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm 96.

<sup>82</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *op.cit*, hlm 98.

<sup>83</sup> Daeng Naja, *Contract Drafting*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.16.

Disebut batal demi hukum karena perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Siapa-pun dapat mengemukakan kebatalan tersebut, bahkan hakim karena jabatannya dapat mengemukakan kebatalan tersebut tanpa diminta oleh para pihak.<sup>84</sup>

Dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, nasib perjanjian itu tidaklah pasti dan bergantung pada kesediaan suatu pihak untuk menaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable* (bahasa Inggris) atau *vernietigbaar* (bahasa Belanda).<sup>85</sup>

Terhadap syarat sahnya perjanjian, *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)* telah memperluas syarat sahnya perjanjian itu berikutan saat terjadinya perjanjian itu dengan uraian sebagai berikut:

1. Kesepakatan, mencakup 3 syarat sahnya perjanjian:
  - a. Artikel 6: 217 NBW, tentang pengawasan dan penerimaan;
  - b. Artikel 3: 33 NBW, tentang kehendak dan pernyataan;
  - c. Artikel 3: 35 NBW, tentang asas kepercayaan.

---

<sup>84</sup> Daeng Naja, *loc.cit.*

<sup>85</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer)*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm.146-147. Dikutip dari Daeng Naja, *loc.cit.*

2. Kemampuan bertindak, mencakup 3 syarat, yaitu:
  - a. Artikel 1: 234 Lid 2 NBW, tentang persetujuan wali;
  - b. Artikel 1: 234 Lid 3 NBW, tentang penggunaan uang wali untuk kebutuhan hidup dan sekolah;
  - c. Artikel 1: 235 NBW, tentang *hand lichte* (pendewasaan).
3. Perjanjian yang dilarang, mencakup 2 syarat, yaitu:
  - a. Artikel 3: 4 Lid 1 NBW, bertentangan dengan ketertiban umum;
  - b. Artikel 3: 24 Lid 2 NBW, bertentangan dengan UU yang memaksa.<sup>86</sup>

#### **E. Unsur-Unsur dalam Perjanjian**

Mengenai unsur-unsur yang ada dalam perjanjian dapat dikelompokkan menjadi unsur *essensialia* dan unsur bukan *essensialia*. Yang bukan unsur *essensialia* dibagi menjadi unsur *naturalia* dan unsur *accidental*.<sup>87</sup> Adapun perbedaan dan penjelasannya adalah sebagai berikut:

##### **1. Unsur Essensialia.**

Unsur *essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian. Unsur ini adalah unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada (*constructieve oordeel*), seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.<sup>88</sup> Unsur *essensialia* dalam

---

<sup>86</sup> Henry Pandapotan Panggabean, *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 2008, hlm.225.

<sup>87</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *op.cit*, hlm 67.

<sup>88</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *op.cit*, hlm. 99.

perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.<sup>89</sup>

## 2. Unsur *Naturalia*.

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).<sup>90</sup> Unsur *naturalia* merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).<sup>91</sup> Unsur ini adalah unsur yang pasti ada dalam perjanjian tertentu setelah unsur essensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essensialia jual beli, pasti akan mendapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolelir suatu bentuk jual beli, dimana penjual tidak

---

<sup>89</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 85.

<sup>90</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *op.cit*, hlm. 68.

<sup>91</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *loc.cit.*

mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya.<sup>92</sup>

### 3. Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dan undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.<sup>93</sup> Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti misalnya ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.<sup>94</sup> Unsur ini merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya dalam dalam jual beli, ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli merupakan contoh unsur accidentalialia.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm.89.

<sup>93</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *op.cit.*, hlm 69.

<sup>94</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...*, *loc.cit.*

<sup>95</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm.90.

## F. Macam-Macam Perjanjian

Pengaturan mengenai perjanjian berdasarkan KUH Perdata diatur dalam Buku III, Bab Kedua, Bagian Kesatu sampai dengan Bagian Keempat dibawah judul tentang Perikatan, yang dimulai dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian yang dimaksud dalam KUH Perdata tersebut adalah sebagai berikut :<sup>96</sup>

### 1. Perjanjian bernama (*nominat*)

Perjanjian bernama (*nominat*) adalah perjanjian yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang – undang. Perjanjian ini dikelompokkan sebagai perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas.

Adapun yang termasuk perjanjian ini misalnya perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam meminjam dan lain sebagainya.

#### a. Jual – beli

Dalam Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga

---

<sup>96</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.147 – 148.

yang telah dijanjikan sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>97</sup>

b. Tukar – menukar

Menurut pasal 1541 KUH Perdata, perjanjian tukar – menukar adalah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya.<sup>98</sup>

c. Sewa – menyewa

Sewa – menyewa, berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.<sup>99</sup>

d. Pinjam – meminjam

Pinjam – meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah barang tertentu yang dapat habis terpakai, dengan syarat bahwa pihak yang

---

<sup>97</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1.

<sup>98</sup> *Ibid.*, hlm. 35.

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 39.

terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang samam dari jenis dan keadaan yang sama pula ( Pasal 1754 KUH Perdata ).<sup>100</sup>

e. Pinjam – pakai

Pinjam – pakai adalah suatu perjanjian ndengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai secara Cuma – Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya ( Pasal 1740 KUH Perdata)<sup>101</sup>

f. Persekutuan

Dalam Pasal 1618 KUH Perdata di atur tentang perjanjian persekutuan. Perjanjian persekutuan adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan dirinya untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi keuntungan karenanya.

Segala bentuk persekutuan harus mengenai usaha yang halal dan harus dibuat untuk keuntungan bersama. Hal – hal yang dapat dimasukkan oleh para sekutu, yaitu dapat berupa uang, barang lain atau kerajinannya dalam perusahaan.<sup>102</sup>

---

<sup>100</sup> *Ibid.*, hlm. 125

<sup>101</sup> *Ibid.*, hlm. 118

<sup>102</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 63

g. Perkumpulan / badan hukum

Pasal 1653 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian perkumpulan. Menurut Subekti, dalam “perkumpulan” atau “perhimpunan” ini merupakan beberapa orang yang hendak mencapai suatu tujuan dalam bidang non-ekonomis (tidak untuk mencari keuntungan) bersepakat mengadakan suatu kerja sama yang bentuk dan caranya diletakkan dalam apa yang dinamakan anggaran dasar atau *reglemen* atau *statuen*.<sup>103</sup>

h. Penitipan barang

Istilah penitipan barang merupakan terjemahan dari istilah *bewargeving*. Menurut Pasal 1694 KUH Perdata penitipan barang terjadi apabila seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikan dalam wujud asalnya.<sup>104</sup>

i. Dan perjanjian – perjanjian lainnya

Perjanjian – perjanjian tersebut ( perjanjian bersama atau *nominaat* ) terdapat dalam KUH Perdata dan diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Bab 5 sampai dengan Bab. 18. Jumlah

---

<sup>103</sup> Subekti, Aneka..., *Op. Cit*, hlm. 89

<sup>104</sup> *Ibid.*, hlm. 107

pasal yang mengatur tentang perjanjian bersama ini adalah sebanyak 394 pasal.<sup>105</sup>

## 2. Perjanjian tidak bernama ( *innominaat* )

Perjanjian tidak bernama ( *innominaat* ) adalah perjanjian – perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata. Perjanjian ini timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.<sup>106</sup> Mariam Darus Badruzaman mengartikan perjanjian *innominaat* (perjanjian tidak bernama), sebagai perjanjian- perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Hal ini adalah berdasarkan kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij autonomy* yang berlaku dalam perjanjian.<sup>107</sup> Dengan kata lain bahwa timbulnya perjanjian jenis ini karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Selain pengaturan berdasarkan Pasal 1319 KUH Perdata, Perjanjian juga dapat dibagi berdasarkan bentuknya. Berdasarkan Bentuknya ini, perjanjian di bagi atas perjanjian formal dan informal. Perjanjian formal adalah perjanjian yang terikat pada suatu bentuk tertentu, atau bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebaliknya, perjanjian informal

---

<sup>105</sup> Salim HS, *op.cit.*, hlm. 48.

<sup>106</sup> *Ibid.*, hlm. 47.

<sup>107</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001., hlm. 67.

merupakan perjanjian yang bentuknya tidak terikat atau ditetapkan dalam suatu ketentuan.<sup>108</sup>

J. Satrio mengartikan “bentuk tertentu” ini sebagai sebuah formalitas yang disyaratkan oleh undang – undang. Pengertian perjanjian formal ini menurutnya adalah sebagai penuangan perjanjian dalam suatu bentuk atau disertai dengan formalitas tertentu sebagaimana yang disyaratkan dalam suatu undang – undang.<sup>109</sup>

Dalam perjanjian formal, jika bentuk perjanjian ini tidak sesuai dengan ketentuan, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut tidak sah. Contoh dari perjanjian ini adalah dalam hal jual-beli tanah atau Pendirian PT (Perseroan Terbatas). Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, jual-beli tanah harus menggunakan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sedangkan dalam hal pendirian PT harus menggunakan Akta Notaris.<sup>110</sup>

Sedangkan dilihat dari isinya (prestasi atau kewajiban yang ditetapkan kepada para pihaknya), perjanjian terdiri dari perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.<sup>111</sup> Yang dimaksud dengan isi perjanjian ini adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut.<sup>112</sup>

---

<sup>108</sup> Komariyah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2002, hlm. 176.

<sup>109</sup> J. Satrio, *op.cit.*, hlm. 50.

<sup>110</sup> Komariyah, *op.cit.*, hlm. 176.

<sup>111</sup> *Ibid.*, hlm. 175.

<sup>112</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi....., op.cit.*, hlm. 90.

Perjanjian sepihak ialah perjanjian yang meletakkan kewajiban pada salah satu pihak, dan hanya ada hak pada pihak lainnya. Contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai. Sedangkan pengertian perjanjian timbal balik ialah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak, jadi pihak yang berkewajiban melakukan sesuatu prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi.<sup>113</sup> Mariam Darus Badruzaman, menegaskan “kewajiban” dalam perjanjian timbal balik ini. Menurutnya perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.<sup>114</sup> Contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa.<sup>115</sup>

#### **G. Prestasi dan Wanprestasi**

Perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum. Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Hubungan antara pihak dalam perjanjian ini adalah hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum.<sup>116</sup> Akibat hukum tersebut salah satunya adalah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Hak dan kewajiban para pihak dalam

---

<sup>113</sup> Komariyah, *loc.cit.*

<sup>114</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi..., op.cit.*, hlm. 66.

<sup>115</sup> Komariyah, *loc.cit.*

<sup>116</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 110.

perjanjian sangat beragam dan berbeda - beda antara satu dan lainnya, hal ini bergantung pada bentuk dan jenis perjanjian yang mereka buat.

Hak dan kewajiban masing - masing pihak ini kemudian dikenal dengan istilah prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan, baik perikatan yang bersumber pada perjanjian maupun perikatan yang bersumber pada undang - undang. Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Tiap - tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.<sup>117</sup>

Mengenai prestasi yang berwujud memberikan sesuatu diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata yang berbunyi: “Dalam tiap – tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.”<sup>118</sup> Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian untuk memberikan sesuatu adalah perjanjian untuk menyerahkan (*leveren*), dan merawat benda (prestasi), sampai pada saat penyerahan dilakukan. Di samping kewajiban menyerahkan benda termasuk di dalam pengertian “memberikan sesuatu” adalah kewajiban untuk merawat benda hingga saat penyerahan.<sup>119</sup>

Bentuk prestasi kedua adalah “berbuat sesuatu”, yaitu melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan (perjanjian), misalnya melakukan (perbuatan) membongkar tembok, membuat patung dan lain sebagainya. Selain itu,

---

<sup>117</sup> KUH Perdata, pasal 1234.

<sup>118</sup> KUH Perdata, pasal 1235.

<sup>119</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al., *op.cit.*, hlm. 11.

prestasi juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu, yang artinya adalah tidak melakukan perbuatan seperti diperjanjikan, misalnya tidak melakukan persaingan yang diperjanjikan atau tidak membocorkan rahasia perusahaan.

Di samping wujud prestasi yang telah diuraikan di atas, prestasi juga harus memenuhi syarat. Adapun syarat - syarat dari suatu prestasi itu antara lain:

1. Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya.
2. Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan.
3. Harus diperbolehkan oleh undang – undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
4. Prestasi harus mungkin dilaksanakan.<sup>120</sup>

Berkaitan dengan prestasi ini, suatu perjanjian dapat telaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi prestasinya masing - masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Namun demikian, ada kalanya perjanjian tersebut tidak dapat berjalan atau terlaksana dengan baik karena adanya “wanprestasi” yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk/jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.<sup>121</sup> Jadi, wanprestasi adalah keadaan tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur (salah satu pihak) yang telah diperjanjikan sebelumnya karena kesalahannya. Kesalahan yang dilakukan tersebut dapat berupa kesengajaan atau

---

<sup>120</sup> Komariyah, *op.cit.*, hlm. 155.

<sup>121</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 20.

kelalaian. Dikatakan ada kesengajaan yaitu apabila perbuatannya memang diketahui dan dikehendaknya. Dikatakan ada kelalaian apabila pihak yang melakukan hanya mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibatnya akan terjadi.

Secara lebih spesifik Meijers memberikan makna wanprestasi sebagai perbuatan yang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Wanprestasi adalah konsep perikatan karena perjanjian. Wanprestasi itu bersumber dari perjanjian. Dalam praktik di negeri Belanda, gugatan dengan kualifikasi wanprestasi harus berdasar pada tidak dipenuhinya suatu perjanjian.<sup>122</sup>

Ada tiga unsur wanprestasi antara lain sebagai berikut:<sup>123</sup>

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini debitur sama sekali tidak memberikan prestasinya. Hal itu bisa disebabkan karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang kreditur objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi. Pada peristiwa yang pertama memang kreditur tidak bisa lagi berprestasi, sekalipun ia mau.<sup>124</sup>

2. Debitur keliru berprestasi.

Disini debitur memang dalam pemikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditur ternyata

---

<sup>122</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hlm. 43-46.

<sup>123</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan...*, *op.cit.*, hlm. 122.

<sup>124</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan...*, *loc.cit.*

lain/berbeda daripada yang diperjanjikan. Kreditur membeli bawang putih, ternyata yang dikirim bawang merah. Dalam hal demikian kita tetap beranggapan bahwa debitur tidak berprestasi. Jadi dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk “penyerahan yang tidak sebagaimana mestinya” dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>125</sup>

### 3. Debitur terlambat berprestasi.

Disini debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan diatas, debitur kita golongan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau *mora*.<sup>126</sup>

Menurut pendapat Subekti, perbuatan yang dianggap sebagaimana wanprestasi dalam perjanjian juga dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana semestinya;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>127</sup>

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian merupakan hal yang tidak selalu mudah, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian para pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan

---

<sup>125</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan...*, *op.cit.*, hlm 128.

<sup>126</sup> *Ibid.*; hlm. 133.

<sup>127</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit.*, hlm. 45.

prestasi dari perjanjian yang diadakan.<sup>128</sup> Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi.

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.<sup>129</sup>

Menurut pasal 1238 KUH Perdata dinyatakan bahwa “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi

---

<sup>128</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al., *op.cit.*, hlm. 19.

<sup>129</sup> Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Cetakan Pertama, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, hlm. 21.

apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk – bentuk somasi menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah.<sup>130</sup>

1. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat – lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru Sita*”.

2. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

Maksudnya adalah sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

Atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian (umumnya debitur), dapat menimbulkan hak bagi pihak lainnya (kreditur) untuk melakukan tuntutan berupa :

1. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun perjanjian itu sudah terlambat;

---

<sup>130</sup> Nindyo Pramono, *op.cit.*, hlm. 22.

2. Kreditur dapat meminta ganti rugi saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau telambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian;
4. Kreditur dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, dapat meminta kepada hakim untuk membatalkan perjanjian, disertai dengan tuntutan ganti rugi.<sup>131</sup>

#### **H. Penafsiran Kontrak**

Pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dapat dimengerti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak.<sup>132</sup> Sehingga dapat disimpulkan bahwa terkadang isi perjanjian terdapat kata-kata yang jelas tapi kadang juga terdapat kata-kata yang tidak jelas dan menimbulkan berbagai macam penafsiran.

Apabila kata-kata dari isi perjanjian sudah jelas, maka tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.<sup>133</sup> Ini berarti bahwa para pihak haruslah melaksanakan isi kontrak tersebut dengan iktikad baik. Apabila kata-

---

<sup>131</sup> Subekti, *Pokok – Pokok...*, *op.cit.*, hlm. 147-148.

<sup>132</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.34.

<sup>133</sup> KUH Perdata, pasal 1342.

katanya ternyata tidak jelas maka dapat dilakukan penafsiran terhadap isi kontrak yang dibuat para pihak. Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat pada beberapa aspek, yaitu:

1. Jika kata-katanya dalam kontrak memberikan berbagai penafsiran maka harus diselidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1343 KUH Perdata).
2. Jika suatu janji memberikan berbagai penafsiran, maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344 KUH Perdata)
3. Jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345 KUH Perdata). Apabila terjadi keragu-raguan maka harus ditafsirkan menurut kebiasaan dalam negeri atau di tempat dibuatnya perjanjian (Pasal 1346 KUH Perdata).
4. Jika ada keragu-raguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang meminta diperjanjikan sesuatu hal, dan keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1345 KUH Perdata).<sup>134</sup>

---

<sup>134</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak....*, *loc.cit.*

## **I. Fungsi Kontrak**

Fungsi kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan ekonomis. Fungsi yuridis kontrak adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.<sup>135</sup>

---

<sup>135</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, *op.cit.*, , hlm.45.

### BAB III

## KEKUATAN MENGIKATNYA *MEMORANDUM OF UNDERSTANDING*

### (MoU) MENURUT HUKUM KONTRAK DI INDONESIA

#### (STUDI MoU ANTARA UD. ARIE SUKSES DENGAN APPH BANYUWANGI)

#### A. MoU dalam Hukum Kontrak Indonesia

##### 1. Definisi *Memorandum Of Understanding*

Apabila diterjemahkan secara kata per kata, *memorandum* berarti suatu peringatan, lembar peringatan, atau juga suatu lembar catatan.<sup>136</sup> *Memorandum* juga dapat diartikan sebagai suatu nota/surat peringatan tak resmi yang merupakan suatu bentuk komunikasi yang berisi antara lain mengenai saran, arahan dan penerangan.<sup>137</sup> Sedangkan kata *understanding* memiliki makna pengertian, kesepahaman atau persetujuan. Sehingga apabila digabungkan, kalimat *memorandum of understanding* dapat diterjemahkan sebagai nota kesepahaman.

Dalam perbendaharaan kata di Indonesia, istilah MoU diterjemahkan ke dalam berbagai istilah yang bervariasi, yang kelihatannya belum begitu baku. Sebut saja misalnya istilah “Nota Kesepakatan”, “Perjanjian Kerjasama”, “Perjanjian Pendahuluan”.

---

<sup>136</sup> Yan Pramudya Puspa, *Kamus Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 1977, hal. 594.

<sup>137</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hal. 319.

Menurut Blacks Law dictionary, *Memorandum of Understanding*<sup>138</sup> dapat diartikan sebagai *a written statement detailing the preliminary understanding of parties who plan to enter into a contract or some other agreement; a noncommittal writing preliminary to a contract. A letter of intent (memorandum of understanding) is not meant to be binding and does not hinder the parties from bargaining with a third party. Business people typically mean not to be bound by a letter of intent, and courts ordinarily do not enforce one, but courts occasionally find that a commitment has been made.*<sup>139</sup> Pengertian tersebut dapat dikonklusikan bahwa MoU merupakan suatu pernyataan tertulis yang menguraikan pemahaman pendahuluan para pihak yang berencana untuk membuat suatu kontrak yang lebih mengikat. MoU menurut kamus terkenal ini tidak diartikan sebagai suatu perjanjian yang mengikat dan bahkan tidak menghambat para pihak untuk melakukan negosiasi dengan pihak ketiga.

Munir Fuady mengartikan MoU sebagai “perjanjian pendahuluan, dalam arti nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara detail, karena itu *memorandum of understanding* berisikan hal-hal yang pokok saja. Adapun mengenai aspek lain-lain dari

---

<sup>138</sup> Selanjutnya disingkat menjadi MoU.

<sup>139</sup> Blacks Law Dictionary juga memosisikan istilah *Memorandum of Understanding* sama maknanya dengan *Letter of Intent, Memorandum of intent, term sheet, atau commitment letter*. Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, 9<sup>th</sup> ed., Thomson Business, United States of America, 2004, hlm.924.

*memorandum of understanding* relatif sama dengan perjanjian-perjanjian lain.<sup>140</sup>

Sedangkan Erman Rajagukguk mengartikan MoU sebagai suatu “dokumen yang memuat saling pengertian di antara para pihak sebelum perjanjian dibuat. Isi dari *memorandum of understanding* harus dimasukkan ke dalam kontrak, sehingga ia mempunyai kekuatan mengikat.<sup>141</sup>

I Nyoman Sudana et.al., mengartikan MoU sebagai “suatu perjanjian pendahuluan, dalam arti akan diikuti perjanjian lainnya.<sup>142</sup>

Berdasarkan definisi-definisi yang telah diberikan di atas hanya difokuskan pada sifat dari MoU, yaitu sebagai perjanjian pendahuluan. Definisi-definisi tersebut juga tidak dirumuskan tentang bagaimana hubungan para pihaknya dan yang menjadi substansi dari MoU tersebut. Dengan demikian definisi tersebut masih dirasa kurang lengkap. Salim HS et.al., justru memberikan definisi yang cukup lengkap yaitu bahwa MoU adalah “nota kesepahaman yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, baik dalam suatu negara maupun antar

---

<sup>140</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Buku Ke-empat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm.91.

<sup>141</sup> Erman Rajagukguk, *Kontrak Dagang Internasional dalam Praktik di Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1994, hlm.4.

<sup>142</sup> I Nyoman Sudana, et.al., *Teaching Materials Penyusunan Kontrak Dagang*, Depok, 1998, hlm. 9.

negara untuk melakukan kerja sama dalam berbagai aspek kehidupan dan jangka waktu tertentu”.<sup>143</sup>

Perjanjian pendahuluan merupakan perjanjian awal yang dilakukan oleh para pihak. Isi MoU dapat juga mengenai hal-hal yang pokok saja, maksudnya substansi MoU itu hanya berkaitan dengan hal-hal yang sangat prinsip. Substansi MoU ini nantinya akan menjadi substansi kontrak yang dibuat secara lengkap dan detail oleh para pihak.<sup>144</sup>

Para pihak yang terikat dalam MoU tidak hanya badan hukum privat, tetapi dapat juga antara negara yang satu dengan yang lainnya (subjeknya juga dapat antar negara). Pada hakikatnya substansi dari MoU misalnya, berisi suatu kerja sama dalam berbagai bidang kehidupan, di bidang ekonomi, pendidikan, kesehatan, pertahanan keamanan (hankam), keuangan, keahlian, dan lain-lain. Dalam setiap MoU juga dicantumkan tentang jangka waktunya. Jangka waktu berlakunya MoU adalah berkaitan dengan lamannya (rentang waktu) kerja sama tersebut dilakukan.<sup>145</sup>

---

<sup>143</sup> Salim HS, et.al., *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 47.

<sup>144</sup> *Ibid.*

<sup>145</sup> Salim HS, et.al., *op.cit.*, hlm.47-48.

## 2. Karakteristik suatu MoU

Dalam praktek bisnis yang ada, nota kesepahaman atau MoU sebenarnya memiliki karakteristik atau ciri khas tersendiri. Karakteristik tersebut antara lain:

- a. Isinya lebih ringkas, bahkan seringkali ditemui suatu MoU yang hanya dituangkan sejumlah satu sampai dua halaman;
- b. Berisikan hal-hal yang pokok saja;
- c. Bersifat pendahuluan saja, yang akan diikuti perjanjian lanjutan yang lebih rinci;
- d. Selalu diberikan jangka waktu tertentu. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ditindaklanjuti dengan suatu perjanjian yang lebih rinci, maka MoU ini akan batal dengan sendirinya kecuali diperpanjang oleh para pihak;
- e. Biasanya dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan;
- f. Biasanya tidak ada kewajiban yang bersifat memaksa kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang lebih detail setelah penandatanganan MoU, karena secara *reasonable* barangkali kedua belah pihak punya rintangan untuk membuat dan menandatangani perjanjian yang detail tersebut.<sup>146</sup>

William J. Fox, Jr. juga mengemukakan bahwa terdapat enam ciri pasti dari suatu MoU, yakni antara lain:

---

<sup>146</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam ...*, *loc.cit.*

- a. Bentuk dan isinya terbatas;
- b. Untuk mengikat pihak lainnya terhadap berbagai persoalan, untuk menemukan dan mempelajari tentang beberapa persoalan;
- c. Sifatnya sementara dengan batas waktu tertentu;
- d. Dapat digunakan sebagai dasar untuk mendatangkan keuntungan selama tercapainya kesepakatan;
- e. Menghindari timbulnya tanggungjawab dan ganti rugi;
- f. Sebagai dasar untuk membuat perjajian untuk kepentingan berbagai pihak, yaitu kreditur, investor, pemerintah, pemegang saham dan lainnya.<sup>147</sup>

Sedangkan Salim HS., et.al. juga memberikan pandangan bahwa ciri utama dari *memorandum of understanding* adalah sebagai dasar untuk membuat kontrak pada masa yang akan datang, isinya singkat dan jangka waktunya tertentu.<sup>148</sup>

### **3. Pengaturan MoU di dalam Hukum Indonesia**

Hingga saat ini tidak dikenal pengaturan khusus tentang MoU. Hanya saja, merujuk dari definisi dan pengertian di atas, yaitu MoU tidak lain merupakan perjanjian pendahuluan, maka pengaturannya tunduk pada

---

<sup>147</sup> Wiliam F. Fox. Jr., *International Commercial Agreements: A Primary Drafting, Negotiating and Resolving Disputes*, Kluwer and Taxation Publishers, Boston, 1993, hlm. 1.

<sup>148</sup> Salim HS., et.al., *op.cit.*, hlm. 53.

ketentuan tentang perikatan yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>149</sup>

Seperti yang diketahui bahwa Buku III KUH Perdata bersifat terbuka yang artinya ketentuan-ketentuan di dalamnya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sifat terbuka dari KUH Perdata ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan ,peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>150</sup>

Pengaturan MoU pada ketentuan buku III KUH Perdata yang sifatnya terbuka membawa konsekuensi pada materi muatan atau substansi dari MoU yang terbuka pula. Artinya para pihak diberi kebebasan untuk menentukan materi muatan MoU akan mengatur apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, norma kepatutan, norma susila yang hidup dan diakui dalam masyarakat.<sup>151</sup>

---

<sup>149</sup> Dyah Aryani P., *Sekilas tentang Memorandum of Understanding*, [http://mediabersama.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2103:sekilas-tentang-memorandum-of-understanding-atau-mou-&catid=935:wacana&Itemid=111](http://mediabersama.com/index.php?option=com_content&view=article&id=2103:sekilas-tentang-memorandum-of-understanding-atau-mou-&catid=935:wacana&Itemid=111), 6 September 2009.

<sup>150</sup> Hetty Hassanah, *Tinjauan Hukum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) dihubungkan dengan Buku Ke-III KUH Perdata*, <http://hk.unikom.ac.id/?go=artikel>, 7 September 2009.

<sup>151</sup> Dyah Aryani P., *loc.cit.*

#### 4. Tujuan Dibuatnya MoU

Pada prinsipnya, setiap MoU yang dibuat para pihak, tentunya mempunyai tujuan tertentu. Adapun tujuan pembuatan MoU antara lain sebagai berikut:<sup>152</sup>

- a. Untuk menghindari kesulitan pembatalan suatu perjanjian nantinya, dalam hal prospek bisnisnya belum jelas benar, dalam arti belum bisa dipastikan apakah *deal* kerja sama tersebut akan ditindaklanjuti, sehingga dibuatlah MoU yang mudah sekali untuk dibatalkan (jika ternyata kerja sama yang dilakukan tidak memberikan prospek bisnis yang diharapkan);
- b. Penandatanganan kontrak masih lama karena masih dilakukan negosiasi yang alot. Karena itu daripada tidak ada ikatan apa-apa sebelum ditandatangani kontrak tersebut, dibuatlah MoU yang akan berlaku untuk sementara waktu;
- c. Adanya keraguan para pihak dan masih perlu waktu untuk pikir-pikir dalam hal penandatanganan suatu kontrak, sehingga untuk sementara dibuatlah MoU;
- d. MoU dibuat dan ditandatangani oleh para eksekutif perusahaan, sehingga untuk suatu perjanjian yang lebih rinci mesti dirancang dan dinegosiasikan khusus oleh staf-staf yang mereka miliki dan yang lebih menguasai secara teknis.

---

<sup>152</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam...., op.cit.*, hlm.91-92.

## 5. Kekuatan Mengikatnya MoU

Karena adanya bermacam-macam pendapat mengenai kedudukan MoU, maka dikenal dua macam pendapat yaitu MoU sebagai *gentlement agreement* dan MoU sebagai *agreement is agreement*. Kedua macam pendapat tersebut akan dijelaskan secara lebih detail sebagai berikut:<sup>153</sup>

### a. MoU sebagai *gentlement agreement*

Pendapat ini mengajarkan bahwa MoU hanyalah merupakan suatu *gentlement agreement* saja. Maksudnya kekuatan mengikatnya suatu MoU tidak sama dengan perjanjian biasa, meskipun MoU dibuat dalam bentuk yang paling kuat seperti dengan akta notaris sekalipun (tetapi dalam praktek jarang MoU dibuat secara notarial). Bahkan menurut pendapat ini MoU mengikat sebatas pada pengakuan moral belaka, dalam arti tidak punya daya ikat secara hukum.<sup>154</sup>

MoU yang hanya merupakan suatu *gentlemen agreement* tidak akan menimbulkan suatu konsekuensi hukum. MoU semacam ini merupakan suatu bukti awal bahwa telah terjadi atau tercapai saling pengertian mengenai masalah-masalah pokok yang mereka (kedua belah pihak) bahas. Artinya, telah terjadi pemahaman awal antara pihak yang bernegosiasi sebagaimana yang dituangkan dalam

---

<sup>153</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam...., op.cit.*, hlm. 92-94.

<sup>154</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam...., loc.cit.*

MoU oleh para pihak untuk melakukan kerja sama. Oleh karenanya, kesepakatan awal ini merupakan suatu pendahuluan untuk merintis lahirnya suatu kerja sama yang sebenarnya, yang kemudian baru diatur dan dituangkan secara lebih rinci dalam perjanjian yang lebih formal.<sup>155</sup>

Dalam realitasnya, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan substansi MoU, maka pihak lainnya tidak pernah menggugat persoalan itu ke pengadilan. Ini berarti bahwa MoU hanya mempunyai kekuatan mengikat secara moral. Bahkan, MoU yang dibuat antara Fakultas Hukum Universitas Mataram dengan Komisi Yudisial Republik Indonesia mengenai Pengembangan Institusi dan Peningkatan Program Kerja masing-masing Lembaga belum dapat dilaksanakan sejak tanggal ditandatanganinya MoU. Ini disebabkan kewenangan pengawasan yang diberikan oleh hukum kepada Komisi Yudisial Republik Indonesia telah dicabut oleh Mahkamah Konstitusi (MK).<sup>156</sup>

Contoh MoU yang masih sebatas *gentlement agreement* lainnya adalah seperti Nota Kesepahaman antara Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Pemerintah Republik Indonesia) dengan Bank Dunia dan *United Nations Development*

---

<sup>155</sup> I.G.Ray Widjaya, *loc.cit.*

<sup>156</sup> Salim HS., et.al., *op.cit.*, hlm.56.

*Programme* (UNDP) mengenai Penguatan Akses Terhadap Keadilan di Indonesia<sup>157</sup>, serta beberapa nota kesepahaman mengenai *sister city* di berbagai daerah di Indonesia.

b. *Agreement is Agreement*

Ada juga pihak yang berpendapat bahwa sekali suatu perjanjian dibuat, apapun bentuknya. Lisan atau tertulis, pendek atau panjang, lengkap atau detail ataupun hanya diatur pokok-pokoknya saja, tetap saja merupakan suatu perjanjian, dan karenanya mempunyai kekuatan hukum mengikat layaknya suatu perjanjian, sehingga seluruh ketentuan pasal-pasal tentang hukum perjanjian telah bisa diterapkan kepadanya. Dan menurut pendapat ini untuk mencari alas yuridis yang tepat bagi penggunaan MoU adalah terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang artinya apapun yang dibuat sesuai kesepakatan kedua belah pihak, merupakan hukum yang berlaku baginya sehingga mengikat kedua belah pihak tersebut. Selain itu menurut asas kebebasan berkontrak dan asas konsensual maka hal apa saja asalkan halal menurut hukum dan telah secara bebas disepakati maka berlaku suatu

---

<sup>157</sup> United Nations Development Programme (UNDP) Indonesia, *Nota Kesepahaman antara Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Pemerintah Republik Indonesia) dengan Bank Dunia dan United Nations Development Programme (UNDP) mengenai Penguatan Akses Terhadap Keadilan di Indonesia*, [http://www.undp.or.id/archives/news/MOU\\_A2J\\_Indo.pdf](http://www.undp.or.id/archives/news/MOU_A2J_Indo.pdf), 1 Oktober 2009.

perjanjian atau jika diterapkan secara tertulis maka hal tersebut bisa dikatakan sebagai kontrak.<sup>158</sup>

Suatu perjanjian jika yang diatur hanya hal-hal pokok saja, maka mengikatnya hanya pun hanya terhadap hal-hal pokok tersebut. Sama halnya jika suatu perjanjian hanya berlaku untuk suatu jangka waktu tertentu, maka mengikatnya pun hanya untuk jangka waktu tertentu tersebut. Sungguh pun para pihak tidak dapat dipaksakan untuk membuat perjanjian yang lebih rinci sebagai tindak lanjut dari MoU, paling tidak, selama jangka waktu perjanjian itu masih berlangsung, para pihak tidak boleh membuat perjanjian yang sama dengan pihak lain.<sup>159</sup> Ini tentu bisa terjadi jika dengan tegas disebutkan untuk itu dalam MoU tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa untuk mengetahui kedudukan dari MoU diperlukan suatu pengamatan yang jeli terhadap substansi yang terdapat dalam MoU tersebut, apakah materinya mengandung unsur kerugian non moral atau kerugian secara finansial apabila tidak dilakukannya pemenuhan prestasi dan apakah dalam MoU mengandung sanksi atau tidak. Apabila menimbulkan suatu kerugian non moral yaitu material dan mengandung suatu sanksi yang jelas bagi para pihak yang mengingkarinya, maka MoU tersebut sudah berkedudukan sebagai kontrak dan dianggap sudah setingkat dengan perjanjian

---

<sup>158</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam....*, *loc.cit.*

<sup>159</sup> Jaringan Dokumentasi Informasi Hukum BPK RI, *loc.cit.*

berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak.<sup>160</sup> Walaupun MoU tidak pernah disebutkan dengan tegas bahwa itu merupakan suatu kontrak, akan tetapi kenyataannya kesepakatan semacam MoU ini memang ada seperti yang ditegaskan dalam teori kontrak *de facto* (*implied in-fact*), yakni sudah disebut sebagai kontrak, walaupun tidak pernah disebutkan dengan tegas tetapi ada kenyataan, pada prinsipnya dapat diterima sebagai kontrak yang sempurna.<sup>161</sup> MoU dalam hal ini apabila dikaitkan dengan teori ini maka dapat disebut sebagai suatu kontrak dengan segala macam konsekuensinya.

Tetapi apabila dalam MoU tersebut hanya mengenai suatu hal belum final dan masih membutuhkan perjanjian lain sebagai pendukungnya dan dalam MoU tersebut tidak terdapat sanksi yang jelas terhadap pihak yang mengingkarinya<sup>162</sup>, maka MoU tersebut hanya berkedudukan hanya sebagai “*say hello*” dalam hal kesepakatan mengenai suatu proyek-proyek besar. Hal ini tentunya tidak mempunyai efek apapun terhadap kekuatan hukum suatu MoU.

---

<sup>160</sup> Meskipun begitu Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tidak hanya merupakan pasal yang independen mengatur MoU dalam kategori *agreement is agreement*. Ada ketentuan lain yang harus dipenuhi yakni Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian. Jika telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata tersebut maka kedudukan dan keberlakuan MoU bagi para pihak dapat disamakan dengan sebuah undang-undang (*pact sunt servanda*) yang mana mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Lihat Dyah Aryani P., *loc.cit.*

<sup>161</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek (II)*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 8.

<sup>162</sup> Jaringan Dokumentasi Informasi Hukum BPK RI, *loc.cit.*

## 6. Peningkaran terhadap MoU

Peningkaran yang terjadi dalam substansi dari MoU dapat dikategorikan menjadi dua bagian yaitu :

- a. Peningkaran terhadap substansi MoU yang tidak berkedudukan sebagai kontrak.
- b. Peningkaran substansi MoU yang berkedudukan sebagai kontrak (wanprestasi).

Untuk MoU yang sifatnya bukan merupakan suatu kontrak maka tidak ada sanksi apapun bagi pihak yang mengingkarinya kecuali sanksi moral.<sup>163</sup> Upaya penyelesaian untuk masalah ini lebih pada musyawarah untuk mencari suatu jalan keluarnya. Adanya sanksi moral dalam hal ini dimisalkan bahwa pihak yang mengingkarinya MoU hanya mendapatkan suatu *image* buruk terhadap *track record* pihak tersebut. Suatu hari bila ia mengadakan suatu perjanjian lagi terhadap pihak lain maka kemungkinan dia tidak akan dipercaya lagi dan tidak akan ada lagi yang akan melakukan kerjasama bisnis lagi dengannya.

Kemudian bagaimana dengan kedudukan dari MoU yang tidak mempunyai suatu kekuatan hukum yang memaksa (sanksi) sehingga dapat mempunyai sanksi. Hal itu tentunya tidak terlepas dari teori ratifikasi. Dimana yang dimaksud dengan ratifikasi disini adalah suatu tindakan pengakuan yang menguatkan tindakan yang telah dilakukan sebelumnya,

---

<sup>163</sup> Dyah Aryani P., *loc.cit.*

dalam hal ini akan menguatkan perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya.<sup>164</sup> Jadi dalam hal ini MoU yang telah dibuat sebelumnya diratifikasi menjadi sebuah kontrak baru dengan substansi lebih tegas menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak disertai dengan sanksi yang tegas pula jika terdapat suatu pelanggaran.

Sedangkan untuk MoU yang sifatnya sudah merupakan suatu kontrak maka apabila terjadi suatu wanprestasi terhadap substansi dalam MoU ini maka pihak tersebut harus memenuhi prestasi yang telah dilanggarnya atau ia akan dikenai sanksi menurut perundang-undangan yang berlaku.

Hal-hal yang dapat dituntut oleh kreditur bila terjadi wanprestasi tersebut antara lain:

- a. Ia dapat meminta pemenuhan prestasi;
- b. Ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- c. Ia dapat menuntut pemenuhan prestasi disertai dengan penggantian kerugian yang diderita sebagai terjadinya wanprestasi;
- d. Ia dapat meminta pembatalan perjanjian;<sup>165</sup>

---

<sup>164</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis... (I)*, *op.cit.*, hlm. 63.

<sup>165</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 147.

Apabila dalam suatu kontrak ada provisi atau ketentuan pasal yang menentukan jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak debitur, maka jika debitur tersebut wanprestasi, pembayaran ganti rugi tersebut hanya sejumlah yang ditetapkan dalam kontrak tersebut, ganti rugi ini tidak boleh dilebihi atau dikurangi menurut Pasal 1249 KUH Perdata.<sup>166</sup> Jadi artinya harus terjadi suatu pemenuhan prestasi yang seimbang dalam kontrak tersebut. Akan tetapi jika jumlah kerugian yang disebut dalam kontrak terlalu besar, sangat memberatkan bahkan tidak masuk akal, tentu tidak masuk akal pula jika jumlah yang sangat besar tersebut harus dibayar oleh pihak debitur sebagai suatu pemenuhan prestasi sungguhpun dia sudah terbukti melakukan wanprestasi.<sup>167</sup> Ketentuan sebagaimana diatur oleh Pasal 1249 KUH Perdata tersebut mengisyaratkan bahwa penentuan jumlah ganti rugi dalam kontrak oleh para pihak dalam kontrak tersebut memang dimungkinkan dengan mendasarkan kepada prinsip kebebasan berkontrak.

Untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dalam kontrak yang bersangkutan mengenai pemberian ganti rugi, maka dalam hukum kontrak didapatkan petunjuk-petunjuk sebagai berikut:

- a. Merupakan suatu estimasi yang masuk akal atas suatu kompensasi yang adil;

---

<sup>166</sup> KUH Perdata, Pasal 1249.

<sup>167</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis... (I)*, *op.cit.* hlm. 150.

- b. Jumlah ganti rugi tersebut harus masuk akal baik ditinjau pada saat dibuatnya suatu kontrak ataupun pada saat terjadinya wanprestasi;
- c. Merupakan ganti rugi jika penentuan jumlah dalam kontrak tersebut merupakan usaha dengan itikad baik untuk melaksanakan estimasi yang benar. Jika tidak demikian, itu namanya *penalty*;
- d. Jumlah ganti rugi harus layak dimana jumlah ganti rugi yang disebutkan dalam kontrak tersebut harus masuk akal dan tidak boleh berlebihan.<sup>168</sup> Kapankah diukur layak atau tidaknya jumlah suatu ganti rugi? Untuk menjawab pertanyaan ini maka ada dua teori yang berkaitan, yaitu sebagai berikut :<sup>169</sup>

1) Teori Konvensional

Teori konvensional mengajarkan bahwa ukuran layak atau tidaknya suatu penetapan jumlah ganti rugi dalam suatu kontrak haruslah dilihat layak pada saat kontrak dibuat (ditandatangani). Teori yang konvensional ini menimbulkan dua konsekuensi sebagai berikut:<sup>170</sup>

- a) Klausula ganti rugi dalam kontrak tersebut tetap dapat diberlakukan, sungguhpun dalam kenyataannya kerugian yang diderita jauh lebih rendah dari yang disebutkan dalam kontrak. Asalkan ketika dibuat

---

<sup>168</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis... (I)*, *op.cit.*, hal. 151.

<sup>169</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, *op.cit.*, hlm.153-154.

<sup>170</sup> *Ibid.*

kontrak, jumlah tersebut dalam kontrak merupakan suatu antisipasi yang rasional pada saat itu.

- b) Jika ketika dibuat kontrak, jumlah ganti rugi dalam kontrak tersebut dianggap terlalu berlebihan, klausula tersebut tidak dapat diterapkan, meskipun kemudian ternyata memang terjadi kerugian yang sangat besar di luar yang diantisipasi.

## 2) Teori Modern

Teori modern lebih fleksibel mengajarkan bahwa besarnya jumlah ganti rugi yang disebut dalam suatu kontrak dianggap layak jika dilihat baik pada waktu dibuatnya (ditandatangani) suatu kontrak, ataupun jika dilihat pada saat terjadinya kerugian. Teori ini membawa dua konsekuensi hukum yaitu sebagai berikut:<sup>171</sup>

- a) Jika kerugian ternyata lebih kecil ketimbang yang diperkirakan, sedangkan jumlah ganti rugi dalam kontrak telah diantisipasi secara layak dan jumlahnya lebih besar, maka klausula dalam kontrak tersebut dapat dilaksanakan (sungguhpun jumlahnya lebih besar). Jadi dalam hal ini yang dilihat adalah jumlah pada saat kontrak dibuat.

---

<sup>171</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, loc.cit.

- b) Jika klausula dalam kontrak menyebutkan jumlah yang terlalu tinggi dari yang dapat diantisipasi secara layak, ketentuan kontrak tersebut masih dapat dilaksanakan jika ternyata pada waktu wanprestasi terjadi, ternyata memang di luar dugaan bahwa kerugiannya terlalu besar.

Terlepas dari semua hal tersebut, seorang debitur dapat tidak memenuhi prestasi dalam sebuah kontrak yang dilakukannya jika ada suatu peristiwa yang tidak terduga pada saat pembuatan kontrak (*force majeure*), keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam beritikad buruk. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1245 KUH Perdata yang berbunyi “tidaklah biaya ganti rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau apabila lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”<sup>172</sup>

Pengingkaran terhadap MoU yang bersifat *agreement is agreement* ini dapat ditelaah dari kasus antara *PT. Saphir Yogya Super Mall (Saphir/Penggugat) v. PT. Mitra Adi Perkasa Tbk. (MAP/Tergugat)*.<sup>173</sup> Kasus ini berawal pada saat penandatanganan

---

<sup>172</sup> KUH Perdata, Pasal 1245.

<sup>173</sup> *Saphir v. MAP* (Putusan PN Jakarta Pusat).

*Memorandum of Understanding* (pada tanggal 19 Desember 2005) antara Saphir dan MAP mengenai sewa menyewa ruangan seluas 120 M2 yang berada di *upper ground floor*, Mall Saphir Square yang berlokasi di Jalan Laksda Adisucipto Kav.32-34 Yogyakarta. Pemilik dari mall ini adalah Saphir sendiri. Jangka waktu sewa menyewa yang disepakati dalam MoU adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak 2 (dua) bulan serah terima ruangan yakni tanggal 22 Mei 2006 dan akan berakhir tanggal 21 Mei 2011. Harga sewa yang telah disepakati sebesar Rp. 896.610.000,- dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:

- a. Uang muka sebesar 10% dari keseluruhan biaya sewa atau sebesar Rp.94.050.000,- dibayarkan tiga kali masing-masing sebesar Rp.31.350.000,- yakni dibayarkan pada tanggal 25 Desember 2005, 25 Januari 2006, dan 25 Februari 2006.
- b. Sisa sebesar 90% dari keseluruhan biaya sewa atau sebesar Rp.846.450.000,- dibayarkan selama 48 kali masing-masing sebesar Rp.17.634.375,- dengan jadwal pembayaran mulai Maret 2006 sampai dengan Maret 2010.<sup>174</sup>

Akan tetapi setelah masa sewa berlangsung hingga delapan bulan, MAP tidak lagi membayar angsuran pembayaran sewa ruangan tersebut. Bahkan pihak Saphir telah berkali-kali menegur MAP untuk segera membayar uang sewa tersebut, baik melalui lisan maupun surat teguran. Namun pada tanggal 27 Maret 2007, MAP melayangkan surat kepada Saphir mengenai pengakhiran MoU secara sepihak tanpa persetujuan pihak Saphir terlebih dahulu. Padahal menurut aturan hukum yang ada, perjanjian

---

<sup>174</sup> *Saphir v. MAP* (Putusan PN Jakarta Pusat), hlm. 1-2.

tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>175</sup> Dengan demikian perbuatan MAP yang mengakhiri MoU secara sepihak tersebut merupakan wanprestasi dan merugikan pihak Saphir. Kemudian pihak Saphir menggugat MAP ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.<sup>176</sup>

Dalam putusannya, hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan gugatan Saphir dan menyatakan menurut hukum bahwa MAP telah melakukan wanprestasi (ingkar janji). Dalam putusan tersebut juga disebutkan bahwa MAP diharuskan untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.158.690.625,- dengan perincian untuk pengembalian uang *security deposit* sebesar Rp.35.250.000,- dan pengembalian kelebihan pembayaran uang sewa sebesar Rp.123.440.625,-.<sup>177</sup>

Atas putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, Saphir mengajukan banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menguatkan putusan yang sudah dijatuhkan ke tingkat yang lebih tinggi. Majelis hakim Pengadilan Tinggi tersebut dalam amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst.<sup>178</sup> Putusan ini berkekuatan hukum tetap dikarenakan pihak MAP tidak melakukan upaya kasasi di tingkat

---

<sup>175</sup> KUH Perdata, Pasal 1338 ayat 2.

<sup>176</sup> *Saphir v. MAP* (Putusan PN Jakarta Pusat), hlm. 2-3.

<sup>177</sup> *Saphir v. MAP* (Putusan PN Jakarta Pusat), hlm. 34-35.

<sup>178</sup> *PT. Saphir Yogya Super Mall v. PT. Mitra Adi Perkasa Tbk.*, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 380/PDT/2008/PT.DKI (selanjutnya disebut *Saphir v. MAP* (Putusan PT DKI Jakarta)).

Mahkamah Agung sesuai batas waktu yang telah ditentukan menurut hukum.

## **B. Analisis Hukum Terhadap MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi**

### **1. MoU Antara UD. Arie Sukses dan APPH Banyuwangi<sup>179</sup>**

Salah satu praktek pembuatan MoU yang masih berupa kesepakatan awal adalah MoU antara UD. Arie Sukses dan APPH Banyuwangi. Substansi dari MoU ini mengenai pengadaan jual beli cabe merah besar (*Capsicum Annum* Var. *Grossum BIOLA* dan *HOT BEAUTY*) di desa Ampel Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember dengan luas lahan sebesar 10 hektar. Adapun spesifikasi cabe (objek jual beli) adalah berwarna merah mulus, dengan length: 6,00 – 14,50 cm, physical defect: max. 1,5%, appearance: segar, taste hot: hot chili, not bitter, dan packing: kardus (sampai dengan 30 kg). Harga yang disepakati adalah Rp.4.250,- per kilogram dengan jumlah pembelian serta jadwal pengiriman sebagai berikut:<sup>180</sup>

---

<sup>179</sup> Nota Kesepahaman (MoU) antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi tertanggal 18 April 2008 (selanjutnya disebut MoU UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi).

<sup>180</sup> *Ibid.*

Bulan Ke:	Jumlah (ton)	Kumulatif (ton)
I (Pertama)	20	20
II (Kedua)	50	70
III (Ketiga)	20	90

Di dalam MoU tersebut tidak disebutkan kapan waktu penyerahan secara spesifik yakni berupa tanggal dan waktu pengiriman. Jadwal yang ada masih berupa rencana (*draft*). Hanya saja terdapat rincian ruang lingkup perjanjian dari para pihak yakni:

- a. PIHAK PERTAMA (UD. Arie Sukses) akan meminjamkan modal awal berupa benih cabe merah varietas BIOLA dan HOT BEAUTY dalam budidaya penanaman cabe merah yang ditanam dilokasi PIHAK KEDUA (APPH Banyuwangi) berdasarkan spesifikasi dari PIHAK PERTAMA.
- b. PIHAK KEDUA akan menanam cabe merah besar sesuai spesifikasi PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu satu musim tanam (empat bulan masa tunggu panen dan tiga bulan masa panen atau kirim).
- c. PIHAK PERTAMA akan melakukan pembelian cabe merah besar yang pengadaannya dilakukan PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA mengirim ke gudang Sragen yang rinciannya akan diperjanjikan dalam kesepakatan lebih lanjut.
- d. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan melakukan transaksi jual beli cabe dengan pihak lain tanpa persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA setelah terjadi kesepakatan jual beli lebih lanjut.
- e. Setelah terjadinya kesepakatan lanjutan dari MOU ini, PIHAK PERTAMA akan membeli semua produksi yang dihasilkan oleh PIHAK KEDUA berdasarkan spesifikasi yang tercantum pada pasal 2 dalam MOU ini.<sup>181</sup>

---

<sup>181</sup> Kata “akan” di dalam pasal 1 sampai 3 menunjukkan bahwa MoU ini masih berupa kesepakatan awal dan belum menimbulkan prestasi apapun bagi kedua belah pihak. Selain itu juga terdapat kata-kata “perjanjian lebih lanjut” yang mana menunjukkan bahwa akan ada perjanjian lanjutan antara UD. Arie Sukses dan APPH Banyuwangi dalam menindaklanjuti kesepakatan mereka di dalam MoU tersebut. MoU UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi, Pasal 1.

Bahkan pasal-pasal yang ada tidak MoU yang telah ditandatangani ini ternyata dilaksanakan oleh kedua belah pihak sesuai dengan klausul-klausul di dalam MoU tersebut. Pelaksanaan yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga tanpa adanya pembuatan perjanjian lebih lanjut yang lebih formal. Permasalahan timbul tatkala pihak APPH Banyuwangi meminta pembayaran atas pengiriman cabe merah sesuai dengan yang diperjanjikan dalam MoU. Bahkan terdapat beberapa pelanggaran atas klausul-klausul MoU yang dilakukan oleh APPH Banyuwangi. Dalam beberapa pertemuan mediasi, UD. Arie Sukses menyatakan bahwa MoU yang mereka tandatangani belum mengikat karena masih merupakan kesepakatan awal. Sedangkan APPH Banyuwangi menganggap bahwa MoU yang mereka sepakati justru mengikat karena terdapat klausul-klausul yang spesifik seperti halnya kontrak pada umumnya.<sup>182</sup>

## **2. MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi merupakan *Gentlement Agreement***

Untuk menentukan apakah suatu MoU merupakan *agreement* atau hanya *gentlement agreement*, maka perlu dianalisa substansi MoU yang telah ditandatangani. Hikmahanto Juwana pernah memberikan pandangannya bahwa

---

<sup>182</sup> MoU UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi, loc.cit.

“penggunaan istilah MoU harus dibedakan dari segi teoretis dan praktis. Secara teoretis, dokumen MoU bukan merupakan dokumen hukum yang mengikat para pihak. Agar mengikat secara hukum, harus ditindaklanjuti dengan sebuah perjanjian. Kesepakatan dalam MoU lebih bersifat ikatan moral. Secara praktis, MoU disejajarkan dengan perjanjian. Ikatan yang terjadi tidak hanya bersifat moral, tetapi juga ikatan hukum. Titik terpenting bukan pada istilah yang digunakan, tetapi isi atau materi dari nota kesepahaman tersebut.”<sup>183</sup>

Berdasarkan pandangan tersebut di atas maka mengetahui materi atau substansi apa saja yang diatur dalam pasal-pasal MoU sangat penting, karena apakah dalam materi yang termaktub dalam MoU tersebut terdapat unsur-unsur yang akan membuat salah satu pihak dirugikan apabila ada salah satu materi dalam MoU tersebut yang diingkari. Misalnya saja di dalam MoU disebutkan mengenai kerjasama untuk membangun suatu proyek, dimana kedua belah pihak menyetujui untuk saling bekerja sama dalam pembangunan proyek tersebut. Tetapi di tengah perjalanan salah satu pihak ingin membatalkan kerja sama tersebut dengan dalil proyek tersebut tidak berprospek bagus. Dengan adanya pembatalan sepihak tersebut jelas merugikan pihak lain yang bersangkutan, karena salah satu pihak tersebut merasa telah menyiapkan segalanya termasuk anggaran-anggaran yang dibutuhkan. Maka dalam hal ini berdasarkan teori mengenai *wanprestasi* yaitu tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan, dimana salah satu pihak merasa rugi dan merasa kehilangan suatu keuntungan yang besar dari pembatalan MoU tersebut, maka MoU yang telah dibuat tersebut dapat

---

<sup>183</sup> Hikmahanto Juwana, *Bunga Rampai Hukum Ekonomi dan Hukum Internasional*, Lentera Hati, Jakarta, 2001, hlm. 123.

dikategorikan suatu kontrak atau setingkat dengan perjanjian berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata. Dalam teori kepercayaan merugi (*Injurious Reliance Theori*) juga telah dinyatakan dengan jelas bahwa kontrak sudah dianggap ada jika dengan kontrak yang bersangkutan sudah menimbulkan kepercayaan bagi pihak terhadap siapa janji itu diberikan sehingga pihak yang menerima janji tersebut karena kepercayaannya itu akan menimbulkan kerugian jika janji itu tidak terlaksana.<sup>184</sup>

Akan tetapi lain halnya jika dalam materi MoU tersebut hanya mengatur mengenai ulasan-ulasan pokok saja dimana dalam pasal MoU disebutkan bahwa kerjasama mengenai kegiatan-kegiatan yang dilakukan antar pihak akan ditentukan dalam perjanjian pelaksanaan yang akan ditentukan oleh masing-masing pihak. Jika ditentukan pula dalam salah satu pasal lain bahwa untuk pembiayaan akan diatur pula dalam perjanjian lain yang lebih detil. Apabila substansi dalam MoU mengatur hal-hal yang demikian, maka berdasarkan asas hukum kontrak bahwa dapat disebut kontrak apabila suatu perjanjian itu bersifat final, maka MoU semacam ini tidak bisa dikatakan suatu kontrak berdasarkan asas obligatoir, karena belum final dalam pembuatannya.<sup>185</sup>

Nota kesepahaman antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi merupakan *gentlement agreement*. Hal ini dapat dibuktikan

---

<sup>184</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis... (I)*, op.cit., hlm. 92.

<sup>185</sup> *Ibid.*, hlm 32.

dari kalimat pembuka dan penutup dari MoU yang telah disepakati yang menyatakan bahwa MoU yang telah mereka buat baru sebatas kesepakatan awal. Dengan demikian belum memberikan implikasi terhadap pemenuhan prestasi yang disebutkan di dalam beberapa pasal MoU di antara mereka.

Di dalam kalimat pembuka disebutkan bahwa:

“Bahwasanya para pihak menyatakan suatu kesepakatan (kesepahaman) awal mengenai pengadaan jual beli cabe merah besar (*Capsicum Annum* Var. *Grossum* dan *HOT BEAUTY*) di Desa Ampel Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember dengan luas lahan 10 Ha sesuai persyaratan teknis yang nantinya akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dalam perjanjian lanjutan di masa yang akan datang. Adapun kesepakatan-kesepakatan awal kedua belah pihak antara lain sebagai berikut:....”<sup>186</sup>

Di dalam pasal 4 ayat 3 di dalam MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi juga disebutkan bahwa “Kedua belah pihak bersepakat akan menindaklanjuti kesepahaman ini dengan perjanjian yang lebih mengikat.”<sup>187</sup> Ini berarti bahwa kedua belah pihak secara nyata menganggap bahwa MoU yang mereka tandatangani akan ditindaklanjuti kepada sebuah perjanjian yang mana akan diperinci hak dan kewajiban di antara keduanya. Sehingga jelas MoU ini masih merupakan *gentlement agreement*.

MoU yang bersifat *gentlement agreement* sebenarnya merupakan suatu perjanjian yang diformulasikan berdasarkan preliminary negotiation yang mana belum sampai kepada kesepakatan final antara kedua pihak

---

<sup>186</sup> MoU UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi, hlm. 1.

<sup>187</sup> *Ibid.* pasal 4 ayat 3.

mengenai rincian kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya begitu juga sebaliknya. Umumnya MoU baru sebatas memberikan harapan-harapan kerjasama bisnis apa saja yang akan hendak dicapai dalam waktu yang akan datang. Klausul yang ada pun belum terperinci dan masih umum mengingat hanya sebatas rumusan *preliminary negotiation* saja. Jika pada akhirnya dari MoU itu terdapat hal-hal yang dilanggar, maka salah satu pihak tidak dapat dituntut ganti rugi atas segala biaya, investasi yang telah dikeluarkan rekan bisnisnya.<sup>188</sup>

Janji-janji selama pra kontrak berlangsung tidak dapat menimbulkan suatu kewajiban hukum. Demikian pula janji-janji developer yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum di dalam pengikatan jual beli. Maka konsumen tidak dapat menuntut ganti rugi.<sup>189</sup> Terlebih pada janji-janji yang terdapat MoU yang bersifat *gentlement agreement* belum dapat dikatakan salah satu pihaknya wanprestasi terhadap beberapa klausul yang diatur mengingat MoU jenis ini belum menimbulkan suatu hak dan kewajiban (kewajiban hukum).

---

<sup>188</sup> Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media Group, Jakarta, 2004, hlm.3-4.

<sup>189</sup> *Ibid.*

MoU yang bersifat *gentlement agreement* merupakan suatu dokumen yang memuat keinginan (awal) para pihak. Bentuk ini biasanya digunakan sebagai kontrak awal sebelum masuk ke dalam kontrak-kontrak turunannya yang lebih kompleks dan rinci.<sup>190</sup>

Pada dasarnya MoU merupakan kesepakatan pokok para pihak akan suatu rencana kerjasama atau kontrak yang akan diadakan. Ketentuan lebih rinci mengenai isi dan syarat-syarat yang akan diatur lebih jauh disebutkan atau diatur dalam kontrak atau perjanjiannya, sehingga kedudukannya hanya sebagai kesepakatan pendahuluan untuk suatu kerjasama.

MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi baru sekadar dokumen awal atau kesepakatan awal. Agar dapat lebih mengikat bagi kedua belah pihak, maka perlu diperinci lebih detail dalam perjanjian/kontrak lanjutan. Sehingga kedudukan MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi baru sebatas kesepakatan pendahuluan dimana tidak akan menimbulkan konsekuensi hukum apapun baik kepada UD. Arie Sukses maupun APPH Banyuwangi apabila suatu ketika tidak memenuhi apa yang telah disepakati didalam MoU mereka tersebut.

---

<sup>190</sup> Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 106.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian serta analisis di atas maka penulis memberikan beberapa kesimpulan, antara lain:

1. MoU yang bersifat *gentlement agreement* merupakan suatu dokumen atau kesepakatan awal antara para pihak. Ini merupakan fase pra-kontrak sehingga setelah pembuatan MoU maka perlu ditindaklanjuti dengan dokumen perjanjian yang lebih rinci, detail dan sesuai dengan keinginan atau kehendak para pihak. Konsekuensi hukum dari MoU yang bersifat semacam ini adalah tidak memberikan sanksi apapun bagi pihak yang mengingkarinya.
2. MoU yang bersifat sebagai kontrak (*agreement is agreement*) merupakan suatu perjanjian final dan mengikat bagi kedua belah pihak. Tentunya MoU semacam ini telah menuangkan kehendak para pihak secara terperinci dalam klausul-klausul yang ada di dalamnya. Dengan begitu para pihak harus memenuhi prestasi-prestasi yang sudah mereka perjanjikan di dalam MoU semacam ini. Akibat hukum jika para pihak atau salah satu pihak mengingkari MoU ini maka akan dapat dikatakan telah wanprestasi (ingkar janji). Pihak yang mengingkarinya berkewajiban untuk membayar ganti rugi sesuai hukum yang berlaku.

3. MoU antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi merupakan suatu kesepakatan awal atau suatu *gentlement agreement*. Dengan demikian tidak memberikan konsekuensi hukum apapun bagi keduanya ketika tidak melaksanakan prestasi yang telah ditentukan.

## **B. SARAN**

Perlu kiranya penulis memberikan saran dan rekomendasi dengan mendasarkan kepada praktek dan permasalahan pembuatan MoU di masyarakat selama ini. Adapun saran dari penulis antara lain sebagai berikut:

1. Perlu sekali dibentuk suatu aturan hukum mengenai pembuatan *Memorandum of Understanding* atau sejenisnya agar tidak menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda-beda di masyarakat;
2. Pembuatan MoU harus ditindaklanjuti dengan suatu perjanjian yang lebih rinci dan lebih detail sehingga lebih menjamin kepentingan hukum kedua belah pihak.
3. Para pihak dalam MoU haruslah membaca dan mengetahui isi MoU yang mereka tandatangani agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di antara kedua belah pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, Huala, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Aryani P., Dyah, *Sekilas tentang Memorandum of Understanding*, [http://mediabersama.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2103:sekilas-tentang-memorandum-of-understanding-atau-mou-&catid=935:wacana&Itemid=111](http://mediabersama.com/index.php?option=com_content&view=article&id=2103:sekilas-tentang-memorandum-of-understanding-atau-mou-&catid=935:wacana&Itemid=111).
- Badruzaman, Mariam Darus, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus, *KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996.
- Dawarja, Agustinus dan Aksioma Lase, *Perjanjian dan Memorandum*, [http://www.lexregis.com/?menu=legal\\_article&id\\_la=11](http://www.lexregis.com/?menu=legal_article&id_la=11), 25 Desember 2009.
- Dirdjosisworo, Soerdjono, *Misteri Dibalik Kontrak Bermasalah*, cetakan pertama, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Draetta, Ugo, *The Pennzoil Case and The Binding Effect of The Letters of Intent in the International Trade Practice*, I.B.L.J. 2, 1988.
- Fox., Wiliam F. Jr., *International Commercial Agreements: A Primary Drafting, Negotiating and Resolving Disputes*, Kluwer and Taxation Publishers, Boston, 1993.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Buku Ke-empat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek (II)*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cetakan ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

- Fuady, Munir, *Hukum tentang Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Fuller, Lon L. dan Melvin Aron Eisenberg, *Basic Contract Law*, West Publishing Co., St. Paul-Minn, 1972.
- Garner, Bryan A., *Black's Law Dictionary*, 9<sup>th</sup> ed., Thomson Business, United States of America, 2004.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Hartkamp, Arthur S. dan Marianne M.M. Tillema, *Contract Law in Netherlands*, Kluwer, Deventer, 1993.
- Hassanah, Hetty, *Tinjauan Hukum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) dihubungkan dengan Buku Ke-III KUH Perdata*, <http://hk.unikom.ac.id/?go=artikel>.
- Jaringan Dokumentasi Informasi Hukum BPK RI, *Perbedaan Antara Memorandum of Understanding (MoU) dengan Kontrak*, <http://www.jdih.bpk.go.id/informasihukum/PerbandinganMOUdanPerjanjian.pdf>, 25 Desember 2009.
- Juwana, Hikmahanto, *Bunga Rampai Hukum Ekonomi dan Hukum Internasional*, Lentera Hati, Jakarta, 2001.
- Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Komariyah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2002.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- MacKendrick, Ewan, *Contract Law*, Macmillan, London.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1999.

- MoU antara Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (BAPPEBTI) Departemen Perdagangan dan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK), <http://web.bappebti.go.id/peraturan/mou-bappebti-ppatk.pdf>, 25 Desember 2009.
- MoU antara Departemen Kehutanan dan Badan Pusat Statistik, <http://www.dephut.go.id/informasi/UMUM/MOU311203.htm>, 25 Desember 2009.
- Muharyanto, *Kedudukan Joint Venture Agreement dan Anggaran Dasar Joint Venture Company*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, <http://www.docstoc.com/docs/8385952/KEDUDUKAN-JOINT-VENTURE-AGREEMENT-DAN-ANGGARAN-DASAR-JOINT-VENTURE-COMPANY>.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Naja, Daeng, *Contract Drafting*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Nota Kesepahaman (MoU) antara UD. Arie Sukses dengan APPH Banyuwangi.
- Nyantosari, Sri, *Hukum Perikatan*, Kumpulan Makalah Perkuliahan Magister Kenotariatan, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada.
- Panggabean, Henry Pandapotan, *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 2008.
- Patrik, Purwahid, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997.
- Puspa, Yan Pramudya, *Kamus Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 1977.
- Putra, Ida Bagus Wiyasa, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 1997.

- Pramono, Nindyo, *Hukum Komersil*, Cetakan pertama, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas – Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- PT. Saphir Yogya Super Mall v. PT. Mitra Adi Perkasa Tbk., Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/PDT.G/2007/PN.JKT.PST.
- PT. Saphir Yogya Super Mall v. PT. Mitra Adi Perkasa Tbk., Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 380/PDT/2008/PT.DKI.
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer)*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Rajagukguk, Erman, *Kontrak Dagang Internasional dalam Praktik di Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1994.
- Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Salim HS, et.al., *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1990.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI, Intermedia, Jakarta, 2003.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

- Satrio, J., *Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cetakan Pertama, Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Sudana, I Nyoman, et.al., *Teaching Materials Penyusunan Kontrak Dagang*, Depok, 1998.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media Group, Jakarta, 2004.
- Tumbuan, Fred B.G., *Kekuatan Mengikat Perjanjian dan Batas-Batasnya*, Makalah, Jakarta, 1988.
- United Nations Development Programme (UNDP) Indonesia, *Nota Kesepahaman antara Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Pemerintah Republik Indonesia) dengan Bank Dunia dan United Nations Development Programme (UNDP) mengenai Penguatan Akses Terhadap Keadilan di Indonesia*, [http://www.undp.or.id/archives/news/MOU\\_A2J\\_Indo.pdf](http://www.undp.or.id/archives/news/MOU_A2J_Indo.pdf).
- Werry, P.L., *Perkembangan Hukum tentang Iktikad Baik di Nederland*, Percetakan Negara, Jakarta, 1990.
- Widjaja, Gunawan, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Arbitrase Vs. Pengadilan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Widjaya, I. G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak*, Edisi Revisi, Megapoin, Bekasi, 2004.
- Woon, Walter, *Basic Business Law in Singapore*, Prentice Hall, Singapore, 1995.



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA

Jl. Cik Di Tiro No. 1 Yogyakarta 55223 Telp./Fax. (0274) 520661

Nomor : 31/MH/RISET/2009  
Lamp. : -  
Hal : *Permohonan Ijin Riset*

Yogyakarta, 05 September 2009

Kepada Yth.  
Ketua Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat  
di-  
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta bersama ini memberitahukan bahwa :

Nama : **Arie Kurniawati**  
NPM : **08912332**  
BKU : **Hukum Bisnis**

Adalah mahasiswa kami yang sedang diwajibkan melakukan penulisan tesis dengan judul:

**KEKUATAN MENGIKATNYA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING DALAM HUKUM PERJANJIAN DI INDONESIA  
(STUDI KASUS ANTARA UD. ARIE SUKSES DAN APPH BANYUWANGI)**

Sehubungan dengan itu kami mohon kepada Bapak agar diperkenankannya mahasiswa tersebut memperoleh data yang diperlukan. Adapun hasil penelitian tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan yang akan dipergunakan untuk menyusun tesis.

Dengan, atas perhatian dan bantuan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.  
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Mahasiswa yang Bersangkutan

Arie Kurniawati

DITERIMA SUB. BAG. UMUM

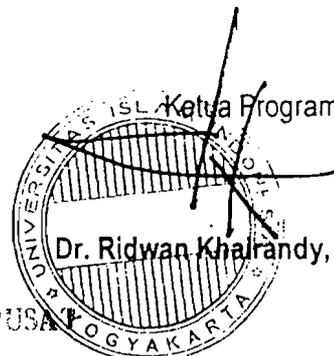
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

TGL: **28 SEP 2009** 9778

Yang menerima,

Tembusan :  
1. Arsip

*[Handwritten signature]*  
**HARLIATIN**



Dr. Ridwan Khalandy, S.H.,M.H.

**NOTA KESEPAHAMAN (MOU)**  
**ANTARA**  
**UD. ARIE SUKES DAN APPH BANYUWANGI**

---

Pada hari ini, Jumat tanggal Delapan belas April tahun Dua ribu Delapan, yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama : ARIE KURNIAWATI, S.H.  
Jabatan : Pimpinan UD. ARIE SUKSES  
Alamat : Jalan Prona No.34 Kedunggupit Kode Pos 57251, Sragen, Jawa Tengah  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pimpinan UD. ARIE SUKSES selaku pengusaha Cabe Merah, yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.
2. Nama : LUKMAN KH  
Jabatan : Ketua APPH Banyuwangi  
Alamat : Desa Tegalarum, Kec. Sempu, Kab. Banyuwangi, Jawa Timur  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Ketua APPH , yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Bahwasanya para pihak menyatakan suatu kesepakatan (kesepahaman) awal mengenai pengadaan jual beli cabe merah besar (Capsicum Annum Var. Grossum dan HOT BEAUTY) di Desa Ampel Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember dengan luas lahan 10 Ha sesuai persyaratan teknis yang nantinya akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dalam perjanjian lanjutan di masa yang akan datang. Adapun kesepakatan-kesepakatan awal kedua belah pihak antara lain sebagai berikut:

**Pasal 1**

**RUANG LINGKUP PENGELOLAAN USAHA**

1. PIHAK PERTAMA akan meminjamkan modal awal berupa benih cabe merah varietas BIOLA dan HOT BEAUTY dalam budidaya penanaman cabe merah yang ditanam dilokasi PIHAK KEDUA berdasarkan spesifikasi dari PIHAK PERTAMA.

2. PIHAK KEDUA akan menanam cabe merah besar sesuai spesifikasi PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu satu musim tanam (empat bulan masa tunggu panen dan tiga bulan masa panen atau kirim).
3. PIHAK PERTAMA akan melakukan pembelian cabe merah besar yang pengadaannya dilakukan PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA mengirim ke gudang Sragen yang rinciannya akan diperjanjikan dalam kesepakatan lebih lanjut.
4. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan melakukan transaksi jual beli cabe dengan pihak lain tanpa persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA setelah terjadi kesepakatan jual beli lebih lanjut.
5. Setelah terjadinya kesepakatan lanjutan dari MOU ini, PIHAK PERTAMA akan membeli semua produksi yang dihasilkan oleh PIHAK KEDUA berdasarkan spesifikasi yang tercantum pada pasal 2 dalam MOU ini.

## **Pasal 2**

### **SPEKIFIKASI DAN JUMLAH CABE**

1. Cabe yang akan dibeli PIHAK PERTAMA adalah yang sesuai dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1. Warna : Merah Mulus
  - 1.2. Length : 6,00 – 14, 50 cm
  - 1.3. Physical Defect : Max. 1,5 % (busuk, pecah)
  - 1.4. Appearance : Segar
  - 1.5. Taste Hot : Hot chili, not bitter (pedas cabe, tidak pahit)
  - 1.6. Packing : Kardus (kapasitas sampai dengan 30 Kg)
2. Varietas cabe merah yang dibeli PIHAK PERTAMA adalah Biola dan Hot Beauty.
3. Jumlah cabe yang dikirim kepada PIHAK PERTAMA berdasarkan perhitungan dengan produksi 0,6 Kg per tanaman pada masa panen. Untuk kelebihan volume panen maka PIHAK KEDUA dapat menjual ke PIHAK PERTAMA berdasarkan harga pasar yang disepakati kedua belah pihak.
4. Jika volume yang dikirim tidak sesuai pada lampiran yang disepakati, maka PIHAK PERTAMA berhak melakukan investigasi dan PIHAK KEDUA berkewajiban

memberikan informasi sebagaimana mestinya dan bersedia menanggung kekurangan cabe merah dari ketidaksesuaian, kecuali *force majeure*.

### Pasal 3

#### RENCANA JADWAL PENGIRIMAN

1. Jadwal pengiriman cabe merah oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA berlaku selama satu musim tanam (empat bulan masa tunggu dan tiga bulan masa panen) dihitung sejak penandatanganan perjanjian yang akan disepakati di masa yang akan datang oleh kedua belah pihak.
2. Rencana jadwal pengiriman yang dimaksud pada pasal 3 ayat 1 diatas adalah sebagai berikut ini:

Bulan Ke:	Jumlah (ton)	Kumulatif (ton)
I (Pertama)	20	20
II (Kedua)	50	70
III (Ketiga)	20	90

### Pasal 4

#### LAIN-LAIN

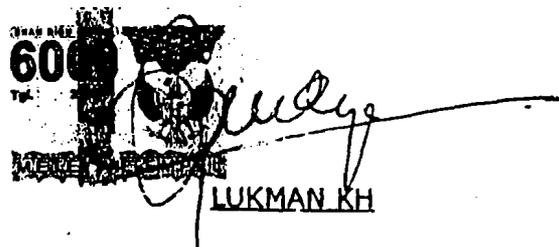
1. Kedua belah pihak bertekad untuk mensukseskan perusahaan cabe merah yang dimaksud dalam pasal 2 secara legal dan menghindarkan terjadinya hal-hal yang merugikan kedua belah pihak.
2. Adapun kesepakatan ini baru sebatas kesepahaman awal antara kedua belah pihak.
3. Kedua belah pihak bersepakat akan menindaklanjuti kesepahaman ini dengan perjanjian yang lebih mengikat.

PIHAK PERTAMA  
PIMPINAN UD.ARIE SUKSES



ARIE KURNIAWATI.SH

PIHAK KEDUA  
KETUA APPH BANYUWANGI



LUKMAN KH

**PUTUSAN**  
**DAFT.NO.: 219/PDT.G/2007/PN.JKT.PST.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut ini, di dalam perkara antara :

**PT. SAFHIR YOGYA SUPER MALL**, berkedudukan di Jakarta, Menara Thamrin Lantai 16 Jalan M.H. Thamrin Kavling No.3, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **KETUT WIDYA SH** dan **JAROT SUPRIADL,SH.** Advokat-Advokat pada Law Firm **KETUT, JAROT And PARTNERS (KJP)** beralamat di **CITRA GRAND CIBUBUR, CITY WALK 5 NO.3** Jalan Raya Cibubur, Cileungsi KM.4, Bekasi 17435, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

**M E L A W A N**

**PT. MITRA ADIPERKASA Tbk**, beralamat di Wisma 46, Lantai 8, Kota BNI, Jalan Jenderal Sudirman Kav. No.1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat di persidangan ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Juni 2007 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Juni 2007 dibawah No.219/PDT.G/2007/PN.JKT.PST. yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2005, Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani **MEMORANDUM OF UNDERSTANDING** tentang sewa menyewa ruangan dimana Penggugat sebagai pemilik ruangan dan Tergugat sebagai penyewa, luas 120 M2 (seratus duapuluh meter persegi) terletak di Upper Ground Floor, **SAPHIR SQUARE**, Jalan Laksda Adisucipto Kav.No.32-34, Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut **RUANGAN**) (Bukti P No.1) ;

2. Bahwa MEMORANDUM OF UNDERSTANDING tanggal 19 Desember 2005 tersebut adalah satu-satunya fakta hukum yang membuktikan adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat sebagai pemilik dan Tergugat sebagai penyewa, oleh karena itu MEMORANDUM OF UNDERSTANDING tanggal 19 Desember 2005 tersebut adalah sah sebagai hubungan hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat ;
3. Bahwa jangka waktu sewa menyewa RUANGAN tersebut adalah untuk 5 (lima) tahun lamanya terhitung sejak 2 (dua) bulan sejak tanggal serah terima Ruangan pada tanggal 22 Maret 2006, sehingga masa sewa terhitung dari tanggal 22 Mei 2006 dan akan berakhir pada tanggal 21 Mei 2011 ;
4. Bahwa sewa menyewa RUANGAN tersebut terjadi dengan harga Rp.896.610.000.- (delapan ratus sembilan puluh enam juta enam ratus sepuluh ribu rupiah) dan pembayaran harga sewa tersebut dilakukan dengan cara bertahap sampai pembayaran tersebut lunas ;
5. Bahwa telah disepakati dalam MOU tersebut jadwal pembayaran diatur dalam ketentuan tersendiri, yaitu dalam butir 6.b mengenai Cara Pembayaran Biaya Sewa, dengan ketentuan sebagai berikut ;
  - Uang Muka sebesar 10% dari keseluruhan biaya sewa atau sebesar Rp.94.050.000.- (Sembilan puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) dibayarkan 3 (tiga) kali / bln, masing-masing sebesar Rp.31.350.000.- (tiga puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), dengan jadwal,
    - Tanggal 25 Desember 2005.
    - Tanggal 25 Januari 2006.
    - Tanggal 25 Pebruari 2006.
  - Sisa sebesar 90 % dari keseluruhan biaya sewa atau sebesar Rp.846.450.000.- (delapan ratus empat puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dibayarkan selama 48 kali masing-masing sebesar Rp.17.634.375.- (tujuh belas juta enam ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) dengan jadwal mulai Maret 2006 s/d Maret 2010 (vide butir 6.b Bukti P-1) ;
6. Bahwa akan tetapi setelah masa sewa berlangsung 8 (delapan) bulan, yaitu sejak bulan Februari 2007, Tergugat tidak lagi membayar angsuran pembayaran sewa RUANGAN tersebut sebagaimana mestinya ;
7. Bahwa untuk tunggakan pembayaran sewa tersebut Penggugat telah berkali-kali menegur Tergugat, baik secara lisan maupun dengan melalui surat-surat teguran, namun sampai

gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran sisa sewa dimaksud (bukti P No.2) ;

8. Bahwa Tergugat melalui surat No. 1381/MAP/LL/BB/III/2007 tertanggal 27 Maret 2007 hal Pengakhiran Sewa telah mengakhiri MOU secara sepihak tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat (Bukti P-2) ;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran harga sewa RUANGAN dimaksud MEMORANDUM OF UNDERSTANDING tanggal 19 Desember 2005 (vide bukti P No.1) adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang merugikan Penggugat ;
11. Bahwa adanya perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut menimbulkan hak bagi Penggugat untuk menuntut :
  - Pembayaran sisa harga sewa RUANGAN.
  - Pembayaran Denda keterlambatan, dan.
  - Ganti rugi.

Pembayaran Harga Sewa RUANGAN :

12. Bahwa dari keseluruhan kewajiban Tergugat untuk pembayaran sewa RUANGAN tersebut, Tergugat baru membayar harga sewa sebesar Rp.217.490.625 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) sehingga Tergugat masih belum membayar harga sewa sebesar Rp.679.119.375,- (sembilan ratus tujuh puluh sembilan belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) ;
13. Bahwa sisa harga sewa yang belum dibayar oleh Tergugat tersebut wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara keseluruhan, tunai, dan sekaligus lunas, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Pembayaran Denda Keterlambatan :

14. Bahwa Penggugat menaruh kekhawatiran yang sangat beralasan bahwa Tergugat akan lalai untuk membayar sisa harga sewa RUANGAN dimaksud, oleh karena itu adalah wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar 3% (tiga persen) setiap bulan terhitung sejak gugatan dalam perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai adanya pelaksanaan pembayaran sisa sewa oleh Tergugat ;

Pembayaran Ganti Rugi :

15. Bahwa Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat menyebabkan cemarnya nama baik Penggugat di kalangan dunia usaha dan Penggugat dirugikan secara moral (immaterial) sehingga Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi immaterial ;

16. Bahwa ganti rugi immaterial tersebut sukar dihitung dengan pasti, akan tetapi yang pasti tidak kurang dari Rp.10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) ;

17. Bahwa untuk menjamin tertibnya kepastian bahwa Tergugat akan taat pada putusan dalam perkara ini maka wajar kiranya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat, yang permohonannya akan kami ajukan dalam permohonan sita tersendiri ;

18. Bahwa gugatan dalam perkara ini telah diajukan atas dasar fakta-fakta hukum dan dengan bukti-bukti yang tidak dapat diragukan kebenarannya sehingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

**M A K A :** Berdasarkan hal-hal terurai diatas mohon berkenan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerima, memeriksa dan akhirnya memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanpresti ;
3. Menyatakan Memorandum Of Understanding yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 19 Desember 2005 adalah sah menurut hukum ;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas barang-barang bergerak milik Tergugat sesuai dengan permohonan Sita Jaminan yang akan diajukan tersendiri ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa uang sewa yang masih tertunggak sebesar Rp.679.119.375,- (enam ratus tujuh puluh sembilan juta seratus sembilan puluh tiga ratus tujuh puluh lima rupiah), secara tunai dan sekaligus lunas, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar 3% (tiga persen) setiap bulan dari sisa uang sewa yang belum dibayar oleh Tergugat, terhitung sejak gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai adanya pelaksanaan pembayaran oleh Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat membayara ganti rugi immaterial sebesar Rp.10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak telah datang menghadap dipersidangan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya KETUT WIDYA,SH. Dan JAROT SUPRIADL,SH. Pengacara pada KETUT, JAROT AND PARTNERS, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Juni 2007, dan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya : NOVIZAL KRISTIANTO,SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada KRISTIANTO DARUHERDANI WIDODO LAW OFFICES, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Juli 2007 ;

Menimbang, bahwa setelah kepada kedua belah pihak diusahakan untuk berdamai akan tetapi tidak berhasil, maka kemudian gugatan Penggugat dibacakan dan atas isi gugatan tersebut Penggugat tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut kemudian kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 6 Agustus 2007, yang isinya adalah sebagai berikut :

I. EKSEPSI TOLAK (DECLINATOIR EXCEPTIE)

A. Eksepsi Mengenai Surat Gugatan Yang Tidak Memenuhi Bea Meterai

1. Bahwa Surat Gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa PENGGUGAT KONVENSİ, dan kemudian diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara No. 219/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST telah dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa PENGGUGAT KONVENSİ tanpa menggunakan bea materai sebesar Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) ;
  
2. Bahwa Pasal 1 huruf a dan huruf f Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Bea Tarif Materai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai ("PP No. 24/2000") menyebutkan sebagai berikut :  
" Dokumen yang dikenakan Bea Materai sesuai dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai adalah dokumen yang berbentuk:
  - a. surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata.
  - ...
  - f. dokumen yang digunakan sebagai alat pembuktian di muka Pengadilan, yaitu:
    - 1). surat-surat biasa dan surat-surat kerumahtanggaan;
    - 2). surat-surat yang semula tidak dikenakan Bea Materai berdasarkan tujuannya, jika digunakan untuk tujuan lain atau digunakan oleh orang lain, selain dari maksud semula."
  
3. Bahwa selain itu, Pasal 2 Ayat (1) PP No. 24/2000 menyebutkan:  
"(1) Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf f dikenakan Bea Materai dengan tarif Rp.6.000,00 (enam ribu rupiah)."
  
4. Bahwa mengingat Surat Gugatan merupakan suatu dokumen dan/atau surat yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata; dan selain itu digunakan pula di muka Pengadilan, maka jelas bahwa Surat Gugatan tersebut harus memenuhi bea materai menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebesar Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) ;
  
5. Bahwa oleh karena Surat Gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa PENGGUGAT KONVENSİ tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa PENGGUGAT KONVENSİ tanpa menggunakan materai sebesar Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah), maka Surat Gugatan tersebut secara hukum tidak memenuhi persyaratan formalitas, dan dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSİ tidak dapat diterima ;

**B. Eksepsi Mengenai Obyek Gugatan Yang Keliru (Perbedaan Luas Ruang Yang Disewa)**

1. Bahwa benar antara TERGUGAT KONVENSI dengan PENGGUGAT KONVENSI telah terjadi kesepakatan mengenai penyewaan ruangan di Saphir Square, Jl. Laksda Adisucipto Kav. No. 32-34, Yogyakarta yang diatur dalam suatu Memorandum Of Understanding ("MOU") tertanggal 19 Desember 2005, yang diperuntukkan sebagai outlet perlengkapan sports dengan nama "SPORTS STATION" (Bukti T-1);
2. Bahwa ruangan yang disewa oleh TERGUGAT KONVENSI tersebut berada di lantai Upper Ground Saphir Square, seluas ± 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), sebagaimana dinyatakan di dalam ketentuan butir (3) MOU sebagai berikut ;  
 "URAIAN RUANG SEWA:  
 a. Lantai, Blok No. : Upper Ground Floor (sesuai denah lampiran)  
 b. Total Area di Sewa : ± 150 M2  
 (akan disesuaikan kemudian dengan hasil pengukuran Berita Acara Serah Terima)"
3. Bahwa selain itu, di dalam Berita Acara Serah Terima Ruang Sports Station yang dilaksanakan pada tanggal 22 Maret 2006 (Bukti T-2) dinyatakan dengan jelas pada bagian FISIK RUANG huruf (a) bahwa luas ruangan adalah seluas ±150 M2 ;
4. Bahwa di dalam butir (1) pada halaman 2 dari Surat Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSI, disebutkan sebagai berikut:  
 "Bahwa pada tanggal 19 Desember 2005, Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani MEMORANDUM OF UNDERSTANDING tentang sewa menyewa ruangan dimana Penggugat sebagai pemilik ruangan dan Tergugat sebagai penyewa, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) terletak di Upper Ground Floor, SAPHIR SQUARE, Jalan Laksda Adisucipto Kav. No. 32-34, Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut RUANGAN)."
5. Perlu dipahami bahwa ruangan-ruangan yang terdapat di Saphir Square, khususnya di lantai Upper Ground, sangatlah banyak, dan disewa-sewakan kepada berbagai pihak, dengan berbagai ukuran luas, dan bukan hanya disewakan kepada TERGUGAT KONVENSI semata. Oleh karena itu, PENGGUGAT KONVENSI telah keliru dalam mengajukan gugatan, karena antara TERGUGAT KONVENSI dengan PENGGUGAT KONVENSI tidak pernah terjadi suatu kesepakatan sewa-menyewa

dengan obyek sebagaimana tersebut di dalam Surat Gugatan, yaitu ruangan dengan luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Upper Ground Floor, Saphir Square, Yogyakarta. Antara PENGGUGAT KONVENSİ dan TERGUGAT KONVENSİ, sebagaimana telah disampaikan di atas, hanyalah terjadi kesepakatan sewa-menyewa untuk ruangan seluas ±150 M2 yang terletak di lantai Upper Ground, Saphir Square, Yogyakarta ;

6. Bahwa mungkin yang dimaksudkan PENGGUGAT KONVENSİ adalah suatu kesepakatan lain dengan pihak lain, yang bukan TERGUGAT KONVENSİ, mengenai masalah sewa-menyewa dengan obyek sebuah ruangan seluas 120 M2, yang dalam hal ini jelas bukanlah ruangan yang disewa oleh TERGUGAT KONVENSİ, hanya kebetulan saja terletak di lantai yang sama dengan ruangan yang disewa oleh TERGUGAT KONVENSİ, yaitu di lantai Upper Ground, Saphir Square, Yogyakarta. Hal ini sangat dimungkinkan, mengingat terdapat banyak sekali ruangan di lantai Upper Ground yang bukan merupakan ruangan yang disewa oleh TERGUGAT KONVENSİ dan terdapat banyak penyewa ruangan lainnya selain TERGUGAT KONVENSİ ;
7. Bahwa oleh karena obyek gugatan di dalam Surat Gugatan tidak sesuai dengan MOU antara PENGGUGAT KONVENSİ dengan TERGUGAT KONVENSİ, dalam hal ini ruangan yang dimaksud PENGGUGAT KONVENSİ bukanlah ruangan yang sama yang disewa oleh TERGUGAT KONVENSİ, maka sangatlah jelas PENGGUGAT KONVENSİ telah keliru dalam menetapkan obyek gugatan dan gugatan menjadi kabur, sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSİ tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. Pengakhiran Perjanjian Dan Masa Sewa Ruangan

1. Bahwa jangka waktu sewa dan dimulainya sewa ruangan, sebagaimana diatur di dalam butir (4) MOU, adalah terhitung 2 (dua) bulan sejak tanggal serah terima ruangan. Oleh karena serah terima ruangan dari PENGGUGAT KONVENSİ kepada TERGUGAT KONVENSİ dilakukan pada tanggal 22 Maret 2006, maka masa sewa baru akan dimulai 2 (dua) bulan sejak tanggal 22 Maret 2006, yaitu tanggal 22 Mei 2006, dan rencananya akan berakhir 5 (lima) tahun kemudian, yaitu sampai dengan tanggal 21 Mei 2011 ;

2. Bahwa dengan mempertimbangkan banyak hal, antara lain namun tidak terbatas pada penutupan toko secara sepihak oleh **PENGGUGAT KONVENSI** yang telah dilakukan beberapa kali, komunikasi yang tidak berjalan dengan baik antara **PENGGUGAT KONVENSI** dan **TERGUGAT KONVENSI** serta hal-hal lain yang sangat merugikan **TERGUGAT KONVENSI**, maka **TERGUGAT KONVENSI** memutuskan untuk mengakhiri sewa ruangan di Saphir Square melalui surat dari **TERGUGAT KONVENSI** kepada **PENGGUGAT KONVENSI** dengan Ref. No. 1381/MAP/LL/BB/III/2007 tanggal 27 Maret 2007 (Bukti T-3);
  
3. Bahwa **PENGGUGAT KONVENSI** pun telah memberikan persetujuan mengenai pengakhiran sewa ruangan yang dihitung mulai tanggal 1 April 2007, sebagaimana tertulis di dalam surat dari **PENGGUGAT KONVENSI** kepada **TERGUGAT KONVENSI** dengan No. 073/SKRT/SYSM/YOG/III/06 tanggal 29 Maret 2007 (Bukti T-4), dimana di dalam butir (1) dan (2) dari surat tersebut menyatakan sebagai berikut di bawah ini:
  1. *Kami dapat menghargai keputusan PT Mitra Adiperkasa, Tbk untuk mengakhiri sewa ruangan untuk Sports Station di Saphir Square sebagaimana isi surat dari PT. Mitra Adiperkasa, Tbk tersebut di atas.*
  
  2. *Menanggapi keputusan PT. Mitra Adiperkasa, Tbk tersebut di atas, oleh karena tidak jelas tanggal mulai pengakhiran sewa, kami memutuskan pengakhiran sewa dihitung mulai tanggal 01 April 2007.*
  
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), sebagaimana dikutip pula oleh **PENGGUGAT KONVENSI** di dalam gugatannya (butir (9) pada halaman 3 dari Surat Gugatan), menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya bukti surat dari **PENGGUGAT KONVENSI** tersebut dalam butir (3) di atas, maka jelas bahwa kedua belah pihak, baik **PENGGUGAT KONVENSI** maupun **TERGUGAT KONVENSI** telah sepakat untuk mengakhiri sewa ruangan pada tanggal 1 April 2007.

**B. Perhitungan Biaya Sewa Ruangan**

1. Bahwa di dalam butir (6) MOU disebutkan biaya sewa adalah sebesar Rp.95.000,- (sembilan puluh lima ribu rupiah) per M2/bulan, sehingga biaya sewa per bulan yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT KONVENSI adalah sebesar Rp.95.000,- x 150 M2, yaitu sebesar Rp.14.250.000,- (empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan ;
2. Bahwa sampai dengan berakhirnya masa sewa, yaitu pada tanggal **1 April 2007**, TERGUGAT KONVENSI telah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT KONVENSI sejumlah **Rp.217.490.625,- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah)**, dimana dari jumlah pembayaran tersebut sebesar Rp.197.718.750,- (seratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) telah diterima oleh PENGGUGAT KONVENSI sebagai pembayaran biaya sewa ruangan dan sebesar Rp.19.771.875 (sembilan belas juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) sebagai pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10%, sebagaimana dinyatakan di dalam Rekapitulasi Pembayaran Sewa Saphir Square yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT KONVENSI per tanggal 28 Maret 2007 (Bukti T-5) ;
3. Bahwa masa sewa ruangan sebagaimana disepakati di dalam MOU adalah dihitung 2 (dua) bulan sejak serah terima ruangan, yaitu mulai tanggal 22 Mei 2006 dan telah disepakati oleh kedua belah pihak, baik PENGGUGAT KONVENSI maupun TERGUGAT KONVENSI untuk diakhiri pada tanggal 1 April 2007. Dengan demikian **masa sewa ruangan adalah hanya selama 10 (sepuluh) bulan 10 (sepuluh) hari ;**
4. Bahwa PENGGUGAT KONVENSI telah menyetujui untuk memberikan **free rental, atau memberikan kebebasan untuk tidak perlu membayar biaya sewa kepada TERGUGAT KONVENSI selama 3 (tiga) bulan pasca gempa di Yogyakarta**, yaitu dari bulan Juni 2006 sampai dengan Agustus 2006, sebagaimana telah disepakati oleh TERGUGAT KONVENSI dan PENGGUGAT KONVENSI melalui telepon dan kemudian dikonfirmasi oleh TERGUGAT KONVENSI melalui surat TERGUGAT KONVENSI Ref. No. 1185/MAP/LL/BN/X/2006 tanggal 6 Oktober 2006 (Bukti T-6). Hal ini juga

terlihat jelas pada Rekapitulasi Pembayaran Sewa Saphir Square tanggal 28 Maret 2007 (Bukti T-5), dimana di dalamnya tidak dicatatkan pembayaran biaya sewa untuk periode bulan Juni 2006, Juli 2006 dan Agustus 2006 ;

5. Bahwa selain itu PENGGUGAT KONVENSI juga telah menyetujui untuk memberikan free rental kepada TERGUGAT KONVENSI selama 1 (satu) bulan, yaitu untuk periode bulan Februari 2007, sebagaimana dinyatakan di dalam surat PENGGUGAT KONVENSI No. 060/SKRT/SYSM/YOG/III/2007 tanggal 14 Maret 2007 (Bukti T-7). Hal ini juga terlihat jelas pada Rekapitulasi Pembayaran Sewa Saphir Square tanggal 28 Maret 2007 (Bukti T-5), dimana di dalamnya tidak dicatatkan pembayaran biaya sewa untuk periode bulan Februari 2007 ;
6. Bahwa berdasarkan persetujuan PENGGUGAT KONVENSI untuk memberikan free rental kepada TERGUGAT KONVENSI selama 3 (tiga bulan) pasca gempa dan 1 (satu) bulan selama periode bulan Februari 2007 sebagaimana disebutkan dalam butir (4) dan (5) tersebut di atas, maka total masa sewa adalah hanya selama 6 (enam) bulan 10 (sepuluh) hari saja dengan perhitungan 10 (sepuluh) bulan 10 (sepuluh) hari dikurangi 4 (empat) bulan free rental tersebut ;
7. Bahwa dengan demikian kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSI kepada PENGGUGAT KONVENSI hanyalah pembayaran biaya sewa ruangan selama 6 (enam) bulan 10 (sepuluh) hari, yaitu sebesar Rp.90.250.000,- (sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang dihitung dari (6 bulan x biaya sewa selama 1 bulan sebesar Rp.14.250.000,-) + (10 hari x biaya sewa untuk 1 hari sebesar Rp.475.000,-). Dengan demikian, jika ditambahkan PPN 10% maka jumlah yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT KONVENSI adalah sebesar Rp.99.275.000,- (sembilan puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
8. Bahwa oleh karena itu terdapat kelebihan pembayaran yang telah dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSI kepada PENGGUGAT KONVENSI sebesar Rp.118.215.625,- (seratus delapan belas juta dua ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), yang dihitung dari total uang yang sudah dibayarkan oleh TERGUGAT KONVENSI sebesar Rp.217.490.625,- dikurangi biaya sewa yang seharusnya dibayarkan oleh TERGUGAT KONVENSI untuk

masa sewa selama 6 bulan 10 hari ditambah 10% PPN menjadi sebesar Rp.99.275.000,-. Uang kelebihan pembayaran tersebut sudah seharusnya dikembalikan oleh **PENGGUGAT KONVENSI** kepada **TERGUGAT KONVENSI**. Akan tetapi sampai dengan saat ini **PENGGUGAT KONVENSI belum mengembalikan uang kelebihan pembayaran tersebut kepada TERGUGAT KONVENSI.** ;

9. Bahwa selain dari jumlah yang telah dibayarkan sebesar Rp.217.490.625,- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) tersebut, **TERGUGAT KONVENSI** sesuai dengan MOU juga telah menyerahkan *Security Deposit* kepada **PENGGUGAT KONVENSI**, yang meliputi Deposit Sewa sebesar **Rp.14.250.000,- (empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)**, Deposit *Service Charge* sebesar **Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah)**, dan Deposit Telepon dan Telex Line sebesar **Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)**, sehingga totalnya berjumlah sebesar **Rp.35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)** yang berdasarkan ketentuan di dalam MOU harus dikembalikan oleh **PENGGUGAT KONVENSI dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya masa sewa**. Dengan demikian berarti *Security Deposit* tersebut harus dikembalikan kepada **TERGUGAT KONVENSI** paling lambat tanggal **20 April 2007**, akan tetapi sampai dengan saat ini **PENGGUGAT KONVENSI belum mengembalikan uang Security Deposit tersebut kepada TERGUGAT KONVENSI.** ;

10. Bahwa Pasal 1339 KUHPer menyatakan 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.** ;

11. Bahwa dengan demikian gugatan **PENGGUGAT KONVENSI** yang menuntut **TERGUGAT KONVENSI** untuk membayar kekurangan biaya sewa selama 5 (lima) tahun selain tidak diatur di dalam MOU juga secara hukum dan logika sangat tidak masuk akal dan tidak mempunyai dasar pertimbangan hukum sama sekali. Bagaimana mungkin seseorang diwajibkan untuk membayar atas apa yang tidak dinikmatinya, atau sesuatu hal yang belum tentu terjadi? Apakah hal tersebut patut? Bagaimana jika ruangan yang sudah tidak disewa oleh

TERGUGAT KONVENSI tersebut kemudian disewa oleh orang lain? Jika hal tersebut terjadi, berarti PENGGUGAT KONVENSI akan mendapatkan pembayaran sewa sebesar 2 (dua) kali lipat, yaitu dari TERGUGAT KONVENSI dan dari penyewa yang baru. Jelas sekali bahwa TERGUGAT KONVENSI tidak berkewajiban sama sekali untuk membayar biaya sewa terhadap sesuatu yang belum dinikmati oleh TERGUGAT KONVENSI. Dengan kata lain, TERGUGAT KONVENSI hanya berkewajiban untuk membayar biaya sewa yang telah dinikmati oleh TERGUGAT KONVENSI, yaitu dari dimulainya masa sewa, pada tanggal 22 Mei 2006 sampai dengan berakhirnya masa sewa, yaitu pada tanggal 1 April 2007, dikurangi dengan *free rental* selama 4 (empat) bulan yang telah disetujui oleh PENGGUGAT KONVENSI untuk diberikan kepada TERGUGAT KONVENSI. ;

12. Bahwa dengan demikian, sangat jelas bahwa PENGGUGAT KONVENSI harus mengembalikan kepada TERGUGAT KONVENSI uang kelebihan pembayaran sewa sebesar Rp.118.215.625,- (seratus delapan belas juta dua ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), dan uang *Security Deposit* sebesar Rp.35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). ;
13. Bahwa selain itu jelas pula bahwa TERGUGAT KONVENSI sama sekali tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi atas pembayaran biaya sewa, karena justru terdapat kelebihan pembayaran yang telah dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSI kepada PENGGUGAT KONVENSI, yang harus dikembalikan kepada TERGUGAT KONVENSI. ;
14. Bahwa justru PENGGUGAT KONVENSI sendirilah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena sampai dengan saat ini PENGGUGAT KONVENSI belum mengembalikan uang *Security Deposit* sebesar Rp.35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada TERGUGAT KONVENSI. Sebagaimana diatur di dalam butir (7) MOU, *Security Deposit akan dikembalikan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya masa sewa.* Dengan demikian, karena masa sewa telah diakhiri pada tanggal 1 April 2007, maka *Security Deposit* tersebut harus dikembalikan kepada TERGUGAT KONVENSI paling lambat tanggal 20 April 2007.

C. Itikad Tidak Baik PENGGUGAT KONVENSI

1. Bahwa tindakan **PENGGUGAT KONVENSI** yang menuntut agar **TERGUGAT KONVENSI** membayar biaya sewa sampai dengan 21 Mei 2011 merupakan itikad tidak baik dari **PENGGUGAT KONVENSI** dalam melakukan kegiatan usahanya. Sebagaimana disebutkan di atas, kedua belah pihak telah sepakat untuk mengakhiri masa sewa pada tanggal 1 April 2007. Oleh karena itu, apabila **PENGGUGAT KONVENSI** mempunyai itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, **PENGGUGAT KONVENSI** tidak akan menuntut pembayaran sewa ruangan untuk periode setelah terjadinya kesepakatan pengakhiran masa sewa, yaitu tanggal 1 April 2007, karena **TERGUGAT KONVENSI** sudah tidak lagi menyewa ruangan dan sama sekali tidak menikmati atau mendapat manfaat ekonomis apapun setelah tanggal 1 April 2007 tersebut. ;
2. Bahwa pada kenyataannya, **TERGUGAT KONVENSI** pun sudah tidak lagi dapat beroperasi sejak lama karena toko milik **TERGUGAT KONVENSI** telah ditutup secara sepihak sebanyak 3 (tiga) kali oleh **PENGGUGAT KONVENSI**, dan terakhir telah ditutup mulai tanggal 13 Maret 2007 sampai dengan pengakhiran masa sewa pada tanggal 1 April 2007. Namun demikian, **TERGUGAT KONVENSI** tetap menunjukkan itikad baiknya untuk bersedia membayarkan biaya sewa yang dihitung sejak dimulainya masa sewa sampai dengan berakhirnya masa sewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pada tanggal 1 April 2007, meskipun sebenarnya **TERGUGAT KONVENSI** sudah tidak menikmati dan mendapatkan manfaat ekonomis dari ruangan yang disewa oleh **TERGUGAT KONVENSI**. ;
3. Bahwa **PENGGUGAT KONVENSI** benar-benar telah menunjukkan itikad tidak baiknya dan mengharapkan untuk mendapatkan keuntungan dengan cara merugikan pihak lain, dalam hal ini **TERGUGAT KONVENSI**. Jelas bahwa apabila **PENGGUGAT KONVENSI** mendapatkan uang dari **TERGUGAT KONVENSI** untuk pembayaran biaya sewa sampai dengan 21 Mei 2011 padahal masa sewa telah berakhir pada tanggal 1 April 2007, maka **PENGGUGAT KONVENSI** tentu akan memperoleh keuntungan dari pihak lain yang menyewa ruangan setelah 1 April 2007. Dengan kata lain, untuk periode dari 1 April 2007 sampai dengan 21 Mei 2011, **PENGGUGAT KONVENSI** akan mendapatkan 2 (dua) kali pembayaran sewa ruangan, yaitu dari **TERGUGAT KONVENSI** dan

dari penyewa yang baru. Hal tersebut apabila terjadi, tentu saja sangat merugikan **TERGUGAT KONVENSI**, karena **TERGUGAT KONVENSI** harus membayar untuk sesuatu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak untuk diakhiri dan untuk sesuatu yang sudah tidak dinikmati lagi. ;

4. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh **PENGGUGAT KONVENSI** memang menimbulkan berbagai permasalahan dengan penyewa-penyewa ruangan dan/atau pembeli-pembeli kios/toko yang lain. Hal tersebut dikarenakan **PENGGUGAT KONVENSI** tidak beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan berkeinginan untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya walaupun dengan cara merugikan pihak lain. Salah satu contoh kasus yang tengah dihadapi oleh **PENGGUGAT KONVENSI** dengan pihak lain adalah adanya gugatan pembatalan jual beli dan pengembalian uang di Pengadilan Negeri Yogyakarta oleh Ny. Ira Spengler terhadap **PENGGUGAT KONVENSI** yang telah membeli 8 (delapan) kios/toko di Saphir Square dengan total harga Rp.1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah). Ny. Ira Spengler menuntut agar uang yang telah disetorkan sebanyak Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dikembalikan karena waktu penyerahan kios/toko yang telah dijanjikan oleh **PENGGUGAT KONVENSI** tidak kunjung ditepati oleh **PENGGUGAT KONVENSI**, sebagaimana diberitakan di dalam Kedaulatan Rakyat Online ([www.kr.co.id](http://www.kr.co.id)) pada hari Kamis, tanggal 29 Maret 2007 (Bukti T-8). Dalam persidangan pada tanggal 27 Maret 2007 tersebut turut hadir puluhan orang yang merasa dirugikan juga dalam perjanjian jual beli kios/toko di Saphir Square.
5. Bahwa sangat jelas dan terbukti bahwa **PENGGUGAT KONVENSI beritikad tidak baik dalam melakukan kegiatan usahanya** dan perbuatan-perbuatan **PENGGUGAT KONVENSI** yang sangat merugikan pihak-pihak lain tersebut tidak hanya dilakukan terhadap **TERGUGAT KONVENSI** akan tetapi juga dilakukan oleh **PENGGUGAT KONVENSI** terhadap pihak-pihak lain.

Maka dengan alasan-alasan serta keterangan-keterangan tersebut di atas, **TERGUGAT KONVENSI** membantah dengan tegas kebenaran gugatan **PENGGUGAT KONVENSI**, dan sebaliknya pula dengan ini **TERGUGAT KONVENSI** mengajukan gugatan balik (rekonvensi) terhadap **PENGGUGAT KONVENSI** dengan alasan-alasan dan argumen-argumen sebagai berikut di bawah ini :

### III. GUGATAN DALAM REKONVENS

#### A. Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS

1. Bahwa masa sewa ruangan sebagaimana disepakati di dalam MOU adalah dihitung 2 (dua) bulan sejak serah terima ruangan, yaitu mulai tanggal 22 Mei 2006 dan telah disepakati oleh kedua belah pihak, baik PENGGUGAT KONVENS (selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT REKONVENS") maupun TERGUGAT KONVENS (selanjutnya disebut sebagai "PENGGUGAT REKONVENS") untuk diakhiri pada tanggal 1 April 2007 ;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENS telah menyerahkan *Security Deposit* kepada TERGUGAT REKONVENS yang meliputi Deposit Sewa sebesar Rp.14.250.000,- (empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), Deposit *Service Charge* sebesar Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah), dan Deposit Telepon dan Telex Line sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), sehingga totalnya berjumlah sebesar Rp.35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
3. Bahwa sebagaimana diatur di dalam butir (7) MOU, *Security Deposit* akan dikembalikan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya masa sewa. Dengan demikian, karena masa sewa telah diakhiri pada tanggal 1 April 2007, maka *Security Deposit* tersebut harus dikembalikan kepada PENGGUGAT REKONVENS paling lambat pada tanggal 20 April 2007. ;
4. Bahwa dengan demikian TERGUGAT REKONVENS telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada PENGGUGAT REKONVENS, karena sampai dengan saat ini TERGUGAT REKONVENS belum mengembalikan uang *Security Deposit* sebesar Rp.35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENS ;

#### B. Pengembalian Uang Kelebihan Pembayaran Biaya Sewa

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, sampai dengan berakhirnya masa sewa, yaitu pada tanggal 1 April 2007, **PENGGUGAT REKONVENS**I telah melakukan pembayaran kepada **TERGUGAT REKONVENS**I sejumlah Rp.217.490.625,- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah). ;
2. Bahwa masa sewa ruangan sebagaimana disepakati di dalam MOU adalah dihitung 2 (dua) bulan sejak serah terima ruangan, yaitu mulai tanggal 22 Mei 2006 dan telah disepakati oleh kedua belah pihak, baik **TERGUGAT REKONVENS**I maupun **PENGGUGAT REKONVENS**I untuk diakhiri pada tanggal 1 April 2007. Dengan demikian masa sewa ruangan adalah hanya 10 (sepuluh) bulan 10 (sepuluh) hari.;
3. Bahwa **TERGUGAT REKONVENS**I telah menyetujui untuk memberikan *free rental*, atau memberikan kebebasan kepada **PENGGUGAT REKONVENS**I untuk tidak perlu membayar biaya sewa selama 3 (tiga) bulan pasca gempa di Yogyakarta, yaitu dari bulan Juni 2006 sampai dengan Agustus 2006, dan kemudian **TERGUGAT REKONVENS**I juga telah menyetujui untuk memberikan *free rental* kepada **PENGGUGAT REKONVENS**I selama 1 (satu) bulan, yaitu untuk periode bulan Februari 2007. ;
4. Bahwa dengan demikian maka total masa sewa adalah hanya selama 6 (enam) bulan 10 (sepuluh) hari saja dengan perhitungan 10 (sepuluh) bulan 10 (sepuluh) hari dikurangi 4 (empat) bulan *free rental* tersebut, sehingga kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh **PENGGUGAT REKONVENS**I kepada **TERGUGAT REKONVENS**I hanyalah pembayaran biaya sewa ruangan selama 6 (enam) bulan 10 (sepuluh) hari ditambah PPN 10%, yaitu sebesar Rp.99.275.000,- (sembilan puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). ;
5. Bahwa oleh karena itu terdapat kelebihan pembayaran yang telah dilakukan oleh **PENGGUGAT REKONVENS**I kepada **TERGUGAT REKONVENS**I sebesar Rp.118.215.625,- (seratus delapan belas juta dua ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) yang sudah seharusnya dikembalikan oleh **TERGUGAT REKONVENS**I kepada **PENGGUGAT REKONVENS**I.

C. **Ganti Rugi Akibat Penutupan Toko Secara Sepihak Oleh TERGUGAT REKONVENS**

1. Bahwa PENGUGAT REKONVENS

memang sudah tidak berkeinginan lagi untuk terus mempertahankan sewa ruangan di Saphir Square, karena TERGUGAT REKONVENS

sebagai *Building Management* tidak dapat berkomunikasi dengan baik dan/atau menunjukkan kerjasama yang baik dengan para penyewa ruangan, tidak hanya dengan PENGUGAT REKONVENS

saja akan tetapi juga dengan penyewa ruangan lainnya. Hal tersebut menyebabkan tidak tercapainya situasi dan kondisi yang kondusif bagi suatu pusat perbelanjaan yang menguntungkan semua pihak, baik *Building Management*, para penyewa ruangan maupun para konsumen. Salah satu wujud tidak adanya kerjasama yang baik antara TERGUGAT REKONVENS

dengan PENGUGAT REKONVENS

antara lain adalah tindakan **penutupan toko milik PENGUGAT REKONVENS** secara **sepihak yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENS**, dimana PENGUGAT REKONVENS

dilarang untuk membuka toko dengan penjagaan ketat oleh beberapa orang Satuan Pengamanan (Satpam) di depan toko milik PENGUGAT REKONVENS

serta ditempelkannya kertas pengumuman/pemberitahuan bertuliskan "MOHON MENGHUBUNGI MANAGEMENT SAPHIR SQUARE" di pintu toko milik PENGUGAT REKONVENS

, sebagaimana terlihat di dalam foto-foto terlampir (Bukti T-9). Tindakan-tindakan penutupan toko oleh TERGUGAT REKONVENS

secara lebih detail adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT REKONVENS

dengan secara sepihak telah melakukan penutupan toko milik PENGUGAT REKONVENS

selama **kurang dari 1 (satu) hari**, pada tanggal 28 Desember 2006. ;

- b. Bahwa TERGUGAT REKONVENS

kembali melakukan penutupan toko milik PENGUGAT REKONVENS

untuk kedua kalinya selama **33 (tiga puluh tiga) hari**, mulai dari tanggal 30 Januari 2007 sampai dengan tanggal 3 Maret 2007. ;

- c. Bahwa mulai tanggal 13 Maret 2007 sampai dengan tanggal 1 April 2007

TERGUGAT REKONVENS

kembali melakukan penutupan toko milik PENGUGAT REKONVENS

untuk ketiga kalinya selama **20 (dua puluh) hari**.

- d. Bahwa dengan demikian tanpa membicarakannya terlebih dahulu dengan **PENGGUGAT REKONVENS**I, maka **TERGUGAT REKONVENS**I telah sebanyak 3 (tiga) kali melakukan penutupan toko milik **PENGGUGAT REKONVENS**I sampai dengan saat berakhirnya sewa ruangan, sehingga toko milik **PENGGUGAT REKONVENS**I tidak dapat beroperasi selama hampir 54 (lima puluh empat) hari. Hal tersebut seharusnya tidak perlu terjadi apabila dapat terjalin komunikasi dan kerjasama yang baik antara **TERGUGAT REKONVENS**I dan **PENGGUGAT REKONVENS**I. Akibat dari tindakan penutupan toko secara sepihak ini **PENGGUGAT REKONVENS**I mengalami kerugian yang sangat besar. ;
2. Bahwa tindakan penutupan toko yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONVENS**I tersebut merupakan suatu tindakan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum, karena MOU yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sama sekali tidak mencantumkan kewenangan **TERGUGAT REKONVENS**I untuk menutup toko milik **PENGGUGAT REKONVENS**I secara sepihak tanpa perlu membicarakannya terlebih dahulu dengan **PENGGUGAT REKONVENS**I. ;
3. Bahwa dengan penutupan secara sepihak oleh **TERGUGAT REKONVENS**I terhadap toko milik **PENGGUGAT REKONVENS**I tersebut maka toko milik **PENGGUGAT REKONVENS**I tidak dapat beroperasi selama hampir 54 (lima puluh empat) hari, dan hal tersebut menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT REKONVENSI. ;
4. Bahwa Pasal 4 Huruf (g) dan (h) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen ("UU Perlindungan Konsumen") menyatakan:
- Hak konsumen adalah:*
- ...  
 g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;  
 h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;"
5. Bahwa selain itu, Pasal 7 huruf (c) dan (g) UU Perlindungan Konsumen menyatakan

*"Kewajiban pelaku usaha adalah:*

...

c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

...

g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian."

6. Bahwa TERGUGAT REKONVENSİ selaku pelaku usaha telah terbukti tidak memenuhi kewajibannya dalam memberikan hak PENGGUGAT REKONVENSİ sebagaimana dipersyaratkan dalam UU Perlindungan Konsumen, yaitu tidak memperlakukan atau melayani PENGGUGAT REKONVENSİ selaku konsumen secara benar dan jujur dengan melakukan penutupan toko secara sepihak. ;

7. Bahwa TERGUGAT REKONVENSİ juga jelas terbukti merugikan PENGGUGAT REKONVENSİ dengan penutupan toko secara sepihak tersebut yang mengakibatkan tidak tercapainya omzet penjualan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ selama masa penutupan tersebut, sehingga oleh karenanya TERGUGAT REKONVENSİ selaku pelaku usaha berkewajiban untuk memberikan kompensasi atau ganti rugi akibat jasa yang diterima oleh PENGGUGAT REKONVENSİ tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Hal ini diperkuat dengan ketentuan di dalam Pasal 1365 KUHPer yang menyatakan sebagai berikut :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

8. Bahwa omzet atau tingkat penjualan rata-rata standar/normal toko milik PENGGUGAT REKONVENSİ untuk wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta adalah sebesar Rp.254.829.281,- (dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah) per bulan, atau sebesar Rp.8.494.309,- (delapan juta empat ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah) per hari, sehingga apabila dikalikan dengan lamanya toko ditutup oleh TERGUGAT REKONVENSİ, yaitu selama 54 hari, maka PENGGUGAT REKONVENSİ mengalami kerugian sebesar Rp.458.692.686,- (empat ratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh enam rupiah) yang harus diganti oleh TERGUGAT REKONVENSİ. Perhitungan tersebut dihitung dari data

penjualan salah satu toko sejenis milik PENGGUGAT REKONVENSI yang lain, yang mempunyai ukuran luas kurang lebih sama, mulai beroperasi dalam kurun waktu yang hampir bersamaan, berlokasi di dekat Saphir Square, Yogyakarta, dan dikelola oleh pengelola gedung yang dapat menjalin suatu kerjasama dan komunikasi yang baik dan harmonis antara pengelola gedung dengan penyewa ruangan (Bukti T-10). ;

9. Bahwa dengan adanya tindakan penutupan toko milik PENGGUGAT REKONVENSI tersebut, dimana terdapat beberapa orang Satpam di depan toko dan ditempelkannya kertas pengumuman/pemberitahuan di depan toko, maka jelas tindakan TERGUGAT REKONVENSI tersebut telah menyebabkan tercemarnya nama baik dan reputasi PENGGUGAT REKONVENSI sebagai toko peralatan olahraga ternama di Indonesia. ;
10. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT REKONVENSI telah sangat dirugikan secara moral (immaterial), sehingga oleh karenanya PENGGUGAT REKONVENSI berhak untuk menuntut ganti rugi immaterial kepada TERGUGAT REKONVENSI. ;
11. Bahwa menurut estimasi PENGGUGAT REKONVENSI, ganti rugi immaterial yang ditimbulkan oleh tindakan TERGUGAT REKONVENSI karena telah menutup toko milik PENGGUGAT REKONVENSI sehingga toko tidak dapat beroperasi selama 54 (lima puluh empat) hari adalah sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah). ;
12. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun diajukan bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi. ;
13. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI memohon agar TERGUGAT REKONVENSI membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini. ;

14. Bahwa untuk mencegah adanya perbuatan **TERGUGAT REKONVENSİ** untuk menghindar dari kewajiban dan pertanggungjawabannya kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ**, maka **PENGGUGAT REKONVENSİ** mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menetapkan dan memerintahkan adanya sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta berupa barang tidak bergerak milik **TERGUGAT REKONVENSİ** sebagaimana tersebut di bawah ini :

- a. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang dikenal juga sebagai Saphir Square, yang terletak di Jl. Laksda Adisucipto Kav. No. 32-34, Daerah Istimewa Yogyakarta; dan
- b. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang dikenal juga sebagai Saphir Hotel, yang terletak di Jl. Laksda Adisucipto Kav. No. 38, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Berdasarkan pada argumen-argumen, fakta-fakta, data-data, informasi-informasi dan bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon dengan hormat dan dengan kerendahan hati kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, agar berkenan menerima permohonan, mengadili dan memberikan putusan hukum atas perkara ini sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan semua eksepsi **TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ** secara keseluruhan. ;
2. Memutuskan bahwa seluruh gugatan **PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** telah keliru dalam menetapkan obyek gugatan, sehingga gugatan menjadi kabur dan oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima. ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**1. DALAM KONVENSİ:**

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa **PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** telah beritikad tidak baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan memperoleh keuntungan dengan cara merugikan pihak lain.

3. Menghukum **PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** untuk membayar biaya perkara dalam gugatan konvensi ini.

2. **DALAM REKONVENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan balik (rekonvensi) dari **PENGGUGAT REKONVENSI /TERGUGAT KONVENSI**. ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI**. ;
3. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** untuk mengembalikan uang *Security Deposit* kepada **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** sebesar **Rp.35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)**. ;
4. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** untuk mengembalikan uang kelebihan pembayaran biaya sewa kepada **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** sebesar **Rp.118.215.625,- (seratus delapan belas juta dua ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh lima rupiah)**. ;
5. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** untuk membayar ganti rugi kepada **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** atas penutupan toko secara sepihak selama 54 (lima puluh empat) hari sebesar **Rp.458.692.686,- (empat ratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh enam rupiah)**. ;
6. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** untuk membayar ganti rugi immaterial kepada **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** sebesar **Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah)**. ;

7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun diajukan bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi. ;
  
8. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada **PENGGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini.
  
9. Menyatakan sah menurut hukum, sita jaminan yang diletakkan atas barang-barang tidak bergerak milik **TERGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT**, yang berupa :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang dikenal juga sebagai Saphir Square, yang terletak di Jl. Laksda Adisucipto Kav. No. 32-34, Daerah Istimewa Yogyakarta; dan
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang dikenal juga sebagai Saphir Hotel, yang terletak di Jl. Laksda Adisucipto Kav. No. 38, Daerah Istimewa Yogyakarta.
  
10. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT REKONVENSIPENGGUGAT KONVENSIPENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara dalam gugatan rekonvensi.

**Atau setidaknya-tidaknya:**

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 3 September 2007 dan atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 17 September 2007 ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa foto copy dari surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda bukti antara lain :

- Bukti P-1** : Memorandum Of Understanding tanggal 19 Desember 2005 ;
- Bukti P-2** : Beberapa surat teguran dari Penggugat kepada Tergugat :
- 2.a Surat No.001/SKRT/SYSM/YOG/I/2007 tanggal 02 Januari 2007.
- 2.b. Surat No.009/SKRT/SYSM/YOG/I/2007 tanggal 23 Januari 2007.
- 2.c. Surat No.011/SKRT/SYSM/YOG/I/2007 tanggal 25-Januari 2007.
- 2.d. Surat No.012/SKRT/SYSM/YOG/I/2007 tanggal 26 Januari 2007.
- 2.e. Surat No.017/SKRT/SYSM/YOG/II/2007 tanggal 01 Pebruari 2007.
- 2.f. Surat No.050/SKRT/SYSM/YOG/II/2007 tanggal 27 Pebruari 2007.
- 2.g. Surat No.058/SKRT/SYSM/YOG/III/2007 tanggal 08 Maret 2007.
- 2.h. Surat No.060/SKRT/SYSM/YOG/III/2007 tanggal 14 Maret 2007.
- Bukti P-3** : Adalah Surat No.1381/MAP/LL/BB/III/2007 tanggal 27 Maret 2007 hal Pengakhiran Sewa dari Tergugat kepada Penggugat ;
- Bukti P-4** : Adalah Surat No.073/SKRT/SYSM/YOG/III/2007 tanggal 29 Maret 2007 dari Penggugat kepada Tergugat hal pengakhiran MOU secara sepihak tidak menghilangkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat ;
- Menimbang, bahwa untuk memperkuat jawabannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda antara lain :
- Bukti T-1** : Memorandum Of Understanding tanggal 19 Desember 2005 ;
- Bukti T-2** : Berita Acara Serah Terima Ruang Sports Station tanggal 22 Maret 2006 ;
- Bukti T-3** : Surat dari PT.MITRA ADIPERKASA, Tbk kepada PT.SAPHIR YOGYA SUPER MALL RefNo.1381/MAP/LL/BB/III/2007 tanggal 27 Maret 2007.
- Bukti T-4** : Surat dari PT.SAPHIR YOGYA SUPER MALL kepada PT.MITRA DIPERKASA,Tbk No.073/SKRT/SYSM/YOG/III/06 tanggal 29 Maret 2007 ;
- Bukti T-5** : Rekapitulasi Pembayaran Biaya Sewa Saphir Square PT.MITRA DIPERKASA Tbk, yang dikeluarkan oleh PT.SAPHIR YOGYA SUPER MALL ;

Bukti T-6 : Surat No.1185/MAP/LL/BN/X/2006 tanggal 6 Oktober 2006 ;

Bukti T-7 : Surat No.060/SKRT/SYSM/YOG/III/2007 tanggal 14 Maret 2007 ;

Bukti T-8 : Artikel dari situs web Kedaulatan Rakyat Online ([www.kr.co.id](http://www.kr.co.id)) tanggal 29 Maret 2007 dengan judul PT.SAPHIR DIGUGAT ;

Bukti T-9 : Foto-foto yang memperlihatkan tindakan penutupan toko milik PT.MITRA ADIPERKASA Tbk, secara sepihak oleh PT.SAPHIR YOGYA SUPER MALL ;

Bukti T-10 : Data Penjualan selama 3 (tiga) bulan pada salah satu toko Sports Station milik PT.MITRA ADIPERKASA Tbk ;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

SITI dan JOKO :

- Bahwa saksi adalah karyawan MAP, jabatan Siti adalah sebagai District Manager Divisi Sports untuk DIY dan Solo, sedangkan Joko adalah Asisten District manager.
- Bahwa benar MAP menyewa ruangan di Saphir Square seluas 150 m2 untuk toko Sports Station (SS).
- Bahwa saksi mengetahui adanya Memorandum of Understanding (MoU) antara MAP dengan Saphir, tapi kami tidak mengetahui adanya Perjanjian Sewa Ruangan.
- Bahwa MoU tersebut dibuat sekitar akhir Desember 2005. Toko SS dibuka 2 (dua) bulan setelah serah terima ruangan, yaitu sekitar bulan Mei 2006.
- Bahwa MAP sudah melakukan pembayaran sewa, dimulai dengan pembayaran uang muka (Down Payment) sesuai dengan MoU dan cicilan-cicilan selanjutnya.
- Bahwa sampai dengan perjanjian diakhiri oleh kedua belah pihak, malah terdapat kelebihan pembayaran biaya sewa yang dibayarkan oleh MAP kepada Saphir. Besarnya sekitar Rp. 100 juta lebih.

- Bahwa MoU tersebut telah diakhiri dan disetujui oleh kedua belah pihak sejak tanggal 1 April 2007.
- Bahwa cara MoU mengakhiri, Mula-mula MAP mengirim surat kepada Saphir memberitahukan keinginan untuk tidak meneruskan membuka toko di Saphir karena tidak adanya kerjasama yang baik antara pengelola gedung dengan tenant, dan kemudian Saphir telah membalas surat tersebut serta menyebutkan bahwa perjanjian sewa diakhiri terhitung sejak tanggal 1 April 2007.
- Bahwa MAP merasa dirugikan oleh pengelola gedung yang menutup toko seenaknya dan tidak mau berkomunikasi dengan para tenant; sehingga tidak ada alasan apapun yang membuat MAP harus bertahan menyewa ruangan di Saphir.
- Bahwa Sepi dan tidak berkembang. Banyak tenant yang keluar dan tidak menyewa ruangan di Saphir seperti MAP.
- Bahwa MAP memiliki banyak sekali toko. Di Yogya saja untuk Divisi Sport terdapat sekitar 10 (sepuluh) toko yang tersebar di mall-mall lain, seperti Malioboro Mall, Ambarukmo Mall, Galeria, dll.
- Bahwa kondisinya sangat berbeda. Toko-toko kami di mall-mall lain sangat menguntungkan dan hubungan kami dengan pengelola gedung lain juga sangat bagus, tidak seperti hubungan kami dengan Saphir.
- Bahwa penutupan dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, sehingga total sekitar 54 hari toko kami tidak dapat dibuka, dan kami mengalami banyak kerugian.
- Bahwa menurut mereka MAP terlambat dalam melakukan pembayaran biaya sewa. Akan tetapi sebetulnya masalah seperti ini dapat dikomunikasikan antara MAP dengan Saphir tanpa harus menutup toko.
- Bahwa Saphir memasang tulisan HARAP MENGHUBUNGI MANAJEMEN di rolling door toko kami dan menjaga toko kami dengan menempatkan beberapa satpam di depan toko kami serta melarang karyawan kami untuk masuk ke dalam toko.
- Bahwa MAP Tidak pernah sama sekali. Pengelola gedung-gedung lain sangat kooperatif dan kami dapat berkomunikasi baik dengan mereka.

- Bahwa hubungan antara Saphir dengan tenant-tenant lain selain MAP sama. Mereka juga merasa Saphir tidak dapat berkomunikasi dengan mereka secara baik.

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 3 Desember 2007 dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 Nopember 2007 ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah tidak mengajukan apa-apa lagi maka kemudian kedua belah pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian isi putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan sesuai dengan berita acara pemeriksaan perkara ini haruslah dianggap telah termasuk dalam putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud eksepsi Tergugat adalah sebagaimana dimaksud dimuka.,

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi memohon agar surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan didasari alasan :

- Bahwa Undang-Undang Nomor : 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai mengatur bahwa suatu dokumen dan/atau surat yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata harus memenuhi bea materai sebesar Rp. 6.000.- (enam ribu rupiah), dan Tergugat berpendapat surat gugatan adalah dokumen yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian, maka surat gugatan yang tidak dibubuhi materai menjadikan gugatan tidak dapat diterima.,
- Bahwa obyek gugatan keliru karena dalam gugatan disebutkan sewa menyewa ruangan antara Penggugat dan Tergugat seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) terletak di Upper Ground Floor, SAPHIR SQUARE, Jalan Adisutjipto Kav. 32-34, Daerah Istimewa Yogyakarta, padahal yang benar sesuai MOU ruangan yang disewa oleh Tergugat berada dilantai Upper Ground Shapire Square, seluas kurang lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi),.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 118 ayat (1) HIR mengatur dengan tegas syarat formil gugatan yaitu gugatan perdata harus dimasukan ke pengadilan negeri sesuai dengan kompetensi relatif dan dibuat dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya (kuasanya),.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat surat gugatan adalah berupa surat permohonan (surat permintaan) sebagaimana diatur dalam pasal 118 ayat (1) HIR dan bukan sebagai alat pembuktian suatu perbuatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985, maka dengan tidak dibubuhinya bea materai tidak menjadikan surat gugatan menjadi cacat hukum atau kabur.,

Menimbang, bahwa pada dasarnya alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat bukan mengenai kewenangan mengadili dari pengadilan negeri dan alasan eksepsi lainnya sudah masuk ke materi gugatan pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkara.,

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas eksepsi tergugat secara hukum dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.,

#### **DALAM KONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Konpensi adalah sebagaimana dimaksud dimuka.,

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensi dalam gugatannya pada pokoknya memohon agar tergugat konpensi dinyatakan telah wanprestasi dan dihukum untuk membayar sisa uang sewa yang belum dibayar disertai membayar denda keterlambatan dan ganti rugi imateriil.,

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat Konpensi tersebut dibantah dengan tegas oleh tergugat konpensi dengan didasari alasan bahwa tergugat konpensi tidak punya tunggakan uang sewa bahkan punya kelebihan pembayaran uang sewa yang telah diterima oleh Penggugat konpensi dan untuk itu mohon pengembalian dari pihak penggugat konpensi.,

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dapat disimpulkan kronologis dari persengketaan antara penggugat konpensi dengan Tergugat konpensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa penggugat konpensi dengan tergugat konpensi pada tanggal 19 Desember 2005 telah mengadakan memorandum of understanding tentang sewa menyewa ruangan dimana penggugat konpensi sebagai pemilik ruangan dan tergugat konpensi sebagai penyewa ruangan, luas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) terletak di Upper Ground Floor, Saphire Square, Jalan Laksda Adisutjipto Kav. 32-34, Daerah Istimewa Yogyakarta (bukti P-1 = T-1),.
- Bahwa jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung dua bulan sejak tanggal serah terima ruangan pada tanggal 22 Maret 2006, sehingga masa sewa terhitung tanggal 22 Mei 2006 dan berakhir pada tanggal 21 Mei 2011, dengan ongkos sewa sebesar Rp. 896.610.000.- (delapan ratus sembilan puluh enam juta, enam ratus sepuluh ribu rupiah) dengan cara pembayaran secara bertahap : uang muka sebesar 10% sebesar Rp. 94.050.000.- (sembilan puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayar secara berangsur sebanyak tiga kali, tiap pembayaran sebesar Rp. 31.350.000.- (tigapuluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jadwal tanggal : 25 Januari 2005, 25 Januari 2006 dan 25 Pebruari 2006, sisanya yang 90% dibayar sebanyak 48 kali dan tiap pembayaran sebesar Rp. 17.634.375.- (tujuh belas juta enam ratus tiga puluh empat tiga ratus tujuh puluh lima rupiah),.
- Bahwa dari seluruh perjanjian tersebut tergugat konpensi telah membayar sebesar Rp. 217.490.625.- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah),.
- Bahwa oleh karena tergugat konpensi dianggap oleh penggugat konpensi telah melakukan keterlambatan pembayaran tunggakan sewa, service charge, listrik dan denda keterlambatan maka kemudian toko tergugat konpensi ditutup oleh penggugat konpensi bahkan penggugat konpensi menempatkan satpam didepan tokonya sehingga karyawan tidak bisa masuk kedalam toko (bukti T-9), maka tergugat konpensi mengirim surat kepada penggugat konpensi dengan Nomor : 1381/MAP/LL/BB/III/2007 tanggal 27 Maret 2007 yang isinya minta pengakhiran sewa ruangan (bukti P-3=T-3) dan telah dijawab oleh Penggugat konpensi dengan suratnya Nomor : 073/SKRT/SYSM/YOG/III/06 tanggal 29 Maret 2007 yang pada pokoknya penggugat konpensi tidak keberatan apabila sewa menyewa tersebut diakhiri dan bahkan penggugat konpensi yang memberi batas akhir sewa adalah tanggal 1 April 2007 (bukti P-4=T-4),.
- Bahwa kemudian walaupun sewa ruangan sepakat diakhiri per 1 April 2007 penggugat konpensi tetap menuntut kepada tergugat konpensi agar melunasi secara

penuh pembayaran selama 5 (lima) tahun dan menurut penggugat konpensi tergugat konpensi masih harus membayar lagi sebesar Rp. 679.119.375.- (enam ratus tujuh puluh sembilan juta seratus sembilan belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah).,

Menimbang, bahwa dari kronologis tersebut diatas benarkah secara hukum tergugat konpensi dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan wajib dihukum untuk memenuhi tuntutan sebagaimana petitum gugatan penggugat konpensi.,

Menimbang, bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali selain persetujuan kedua belah pihak, persetujuan juga harus dilakukan dengan itikad baik (pasal 1338 KUH Perdata).,

Menimbang, bahwa dalam MOU tanggal 19 Desember 2005 (bukti P-1=T-1) batas akhir sewa menyewa ruangan ditentukan tanggal 21 Mei 2011, tapi kemudian penggugat konpensi dengan suratnya Nomor : 1381/MAP/LL/BB/III/2007 tanggal 27 Maret 2007 yang isinya minta pengakhiran sewa ruangan (bukti T-3) telah disetujui oleh penggugat konpensi dengan suratnya Nomor : 073/SKRT/SYSM/YOG/III/06 tanggal 29 Maret 2007, maka secara hukum atas kesepakatan kedua belah pihak perjanjian sewa menyewa berakhir tanggal 1 April 2007.,

Menimbang, bahwa dengan telah berakhirnya sewa menyewa tersebut penggugat konpensi menuntut kepada tergugat konpensi untuk membayar sewa ruangan secara penuh selama 5 (lima) tahun, apakah hal tersebut dapat dibenarkan secara hukum.?

Menimbang, bahwa untuk menentukan hal tersebut majelis akan mempertimbangkan sebab-sebab kenapa sewa-menyewa ruangan tersebut diakhiri dan siapa yang paling bertanggung jawab sebagai penyebab yang beritikad tidak baik sehingga timbul permasalahan ini.,

Menimbang, bahwa tergugat konpensi beralasan bahwa ia sebagai pengusaha yang membuka toko dan menyewa ruangan milik penggugat konpensi tentunya berusaha mencari untung, tapi penggugat konpensi telah melakukan penutupan toko secara sepihak bahkan menempatkan satpam didepan toko sehingga karyawan tidak bisa masuk kedalam toko dan hal tersebut juga dilakukan oleh penggugat konpensi kepada penyewa yang lain (bukti T-8 dan T-9), maka menurut mejelis hakim apa yang dilakukan oleh penggugat konpensi sudah diluar kepatutan dan kewajaran sehingga wajar apabila tergugat konpensi memutuskan dan meminta agar sewa menyewa ruangan diakhiri.,

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, penggugat konpensi secara hukum punya hak tagih atas sewa apabila tergugat konpensi masih memakai ruangan miliknya oleh karena tergugat konpensi sudah tidak menempati ruangan milik penggugat konpensi sangatlah tidak wajar dan tidak dapat dibenarkan secara hukum apabila penggugat konpensi masih menuntut adanya pemenuhan prestasi atas ruangan miliknya yang sudah tidak ditempati oleh Tergugat Konpensi ;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka secara hukum penggugat konpensi tidak mampu membuktikan bahwa tergugat konpensi telah melakukan wanprestasi dan oleh karena tergugat konpensi tidak melakukan wan prestasi maka petitum selebihnya dari penggugat konpensi tidak perlu dibuktikan lagi oleh karena itu petitum gugatan penggugat konpensi wajib secara hukum untuk ditolak seluruhnya.,

#### **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana dimaksud dimuka. ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensi sepanjang relevan dengan gugatan rekonpensi diambil alih dan harap dianggap sebagai pertimbangan pula dalam gugatan rekonpensi ini

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi dalam dalil gugatannya pada pokoknya memohon agar tergugat rekonpensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi untuk itu agar tergugat rekonpensi dihukum untuk mengembalikan uang security deposite, mengembalikan uang kelebihan pembayaran sewa dan membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut dalam gugatan konpensi dimana Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi secara hukum telah dinyatakan terbukti melakukan perbuatan diluar kepatantasan dan kewajaran sehingga mengakibatkan terputusnya perjanjian, maka secara hukum terbukti pula bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan wanpresatsi atas perjanjian yang dibuat tanggal 19 Desember 2005, oleh karena itu kerugian yang timbul sepanjang dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonpensi wajib dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi.;

Menimbang, bahwa dalam point 7 huruf a, b dan c dari MOU tanggal 19 Desember 2005 (bukti P-1=T-1) diperjanjikan uang security deposit berupa sewa area sebesar Rp. 14.250.000.-, service charge sebesar Rp. 18.000.000.-, telephone dan telex

line sebesar Rp. 3.000.000.- dibayarkan bersamaan security deposite sewa dan akan dikembalikan dalam waktu 14 hari sejak berakhirnya masa sewa, oleh karena masa sewa telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2007, maka tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi wajib mengembalikan uang-uang tersebut kepada Penggugat Rekonpensi. ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan berapa uang sewa yang seharusnya dibayar oleh Penggugat Rekonpensi kepada penggugat konpensi, apakah benar penggugat rekonpensi ada kelebihan membayar uang sewa kepada Tergugat Rekonpensi. ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan hal tersebut dapat ditarik berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa perjanjian sewa menyewa ditandatangani tanggal 19 Desember 2005, sewa ruangan diperjanjikan dihitung mulai dua bulan sejak serah terima ruangan yang dilakukan tanggal 22 Maret 2006 (bukti T-2), maka sewa ruangan terhitung dimulai sejak 22 Mei 2006 dan kemudian berakhir pada tanggal 1 April 2007, maka lamanya Penggugat Rekonpensi menempati ruangan milik tergugat rekonpensi selama 10 bulan ;
- Bahwa Tergugat Rekonpensi menyetujui free rental tidak perlu membayar biaya sewa selama tiga bulan pasca gempa dan free rental untuk satu bulan periode Pebruari 2007 ( bukti T-6=T-7) , jadi penggugat rekonpensi hanya berkewajiban untuk membayar sewa ruangan selama enam bulan. ;
- Bahwa dalam MOU diperjanjikan uang sewa per-bulan dihitung sebesar Rp. 95.000.- X 150 M2= Rp. 14.250.000.- (bukti P-1=T-1 point 3 dan 6).;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar kepada tergugat rekonpensi sebesar Rp. 217.490.625.- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus sembilan ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas Penggugat Rekonpensi hanya menempati sewa ruangan selama enam bulan, maka penggugat rekonpensi wajib untuk membayar sebesar Rp. Rp. 14.250.000.- X 6 = Rp. 85.500.000.- ditambah PPN 10% menjadi sebesar Rp. 94.050.000.- oleh karena penggugat rekonpensi telah membayar sebesar Rp. 217.490.625, maka tergugat rekonpensi secara hukum wajib mengembalikan kelebihan pembayaran sebesar Rp.123.440.625.-

Menimbang, bahwa untuk petitum ganti kerugian atas penutupan toko oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak membuktikan secara rinci, maka secara hukum penggugat rekonpensi dianggap tidak mampu membuktikan atas dalil gugatannya tersebut, demikian pula dengan petitum tentang gugatan imateriil, oleh karena itu secara hukum dinyatakan ditolak. ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR maka petitum agar putusan ini dijatuhkan secara serta merta wajib untuk tidak dikabulkan. ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi juga memohon agar dijatuhkan putusan mengenai dwangsom, oleh karena pelaksanaan putusan perkara perdata sepenuhnya atas permintaan pemohon eksekusi dan dilaksanakan oleh pengadilan, maka tidaklah wajar apabila kerugian atas keterlambatan pelaksanaan putusan dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi. ;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Rekonpensi secara hukum dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya. ;

#### **DALAM KONPENSI-REKONPENSI**

Menimbang, bahwa pada dasarnya pihak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka secara hukum pihak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini. ;

Mengingat, Pasal Undang-Undang yang bersangkutan. ;

### **MENGADILI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya. ;

#### **DALAM KONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya. ;

#### **DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian. ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. ;

- Menghukum Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi untuk membayar uang kepada Penggugat rekonpensi/tergugat konpensi sebesar Rp. 158.690.625,- (seratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), dengan perincian untuk pengambilan uang security deposite sebesar Rp. 35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah); dan pengembalian kelebihan pembayaran uang sewa sebesar Rp. 123.440.625,- (seratus dua puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

#### DALAM KONPENSİ-REKONPENSİ

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 149.000,- (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari : SENIN, tanggal 07 Januari 2008 oleh kami : E.D. PATTINASARANI. SH. MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, SUGENG RIYONO. SH.MH. dan MURDIYONO. SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, Putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut diatas dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dengan dibantu oleh DWI ASTUTI, SH. Sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat atau Kuasanya.

HAKIM ANGGOTA MAJELIS

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. SUGENG RIYONO. SH.MH

E.D. PATTINASARANI. SH.MH

2. MURDIYONO. SH

PANITERA PENGGANTI

DWI ASTUTI. SH

**PUTUSAN**

**NOMOR : 380/PDT/2008/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

**PT.SAPHIR YOGYA SUPER MALL**

Berkedudukan di Jakarta, Menara Thamrin lantai 16 Jalan M.H. Thamrin Kavling No.3, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ketut Widya,SH dan Jarot Supriadi,SH. advokat-advokat pada Law Firm KETUT, JAROT & PARTNERS beralamat di Citra Grand Cibubur, City Walk 5 No.3 Jalan Raya Cilengsi KM4, Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Maret 2008 Nomor: 22/KJP/SK-Pdt/III/2008,selanjutnya disebut: *Pembanding*



*semula Penggugat dalam konpenssi/Tergugat dalam rekonpenssi;* -----

**MELAWAN**

**PT.MITRA ADIPERKASA Tbk**

Beralamat di Wisma 46 lantai 8, Kota BNI, Jalan Jenderal Sudirman Kav.Mo.1, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya W.Yogi Widodo,SH.,Mak. Zulfikar Zakaria,SH. Redynal saat,SH. Melly Eka Chandra,SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor DANOEWIRONO WIDODO & PARTNERS (KDWP) , beralamat dan berkantor di Wisma 46 – Kota BNI, lantai 15, Jl.Jend.Sudirman Kav.1, Jakarta 10220, selanjutnya disebut: *Terbanding semula Tergugat dalam konpenssi/Penggugat dalam rekonpenssi ;* -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan

dengan...

dengan perkara ini;-----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Memperhatikan dan mengutip segala sesuatu tentang duduknya perkara yang termaktup dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 07 Januari 2008 yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----

**DALAM KONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat konpensi untuk seluruhnya;-----

**DALAM REKONPENSI**

Mengabulkan gugatan rekompensi/Tergugat konpensi untuk sebagian;-----

Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat rekompensi/Penggugat konpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;-----

Menghukum Tergugat rekompensi/Penggugat konpensi untuk membayar uang kepada Penggugat rekompensi/Tergugat konpensi sebesar Rp. 158.690.625,- (seratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), dengan perincian untuk pengembalian uang security deposit sebesar Rp. 35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan pengembalian kelebihan pembayaran uang sewa sebesar Rp. 123.440.625,- (seratus dua puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

**DALAM KONPENSI - REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat rekompensi/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 149.000,- (seratus empat puluh sembilan riobu rupiah);-----

Telah membaca pula :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 41/SRT.PDT.BDG/

2008/PN.Jkt.Pst...



2008/PN.Jkt.Pst Jo Nomor: 219/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh M. Ramli,SH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi sekarang Pembanding telah menyatakan banding pada tanggal 11 Maret 2008 atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 07 Januari 2008 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi sekarang Terbanding pada tanggal 16 Juni 2008; -----

2. Memori banding dari Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi tertanggal 5 Juni 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Juni 2008 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi pada tanggal 16 Juni 2008; -----



3. Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi tertanggal 30 Juni 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Juli 2008 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 3 Juli 2008; -----

4. Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (inzage) masing-masing Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst jo 41/SRT.Pdt.Bdg /2008/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 30 Mei 2008 dan Terbanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi pada tanggal 16 Juni 2008 ;-----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula

Penggugat...

Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan Undang-Undang, karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari berkas perkara yang bersangkutan, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 07 Januari 2008 dan memori banding dari Pemanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi serta Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekompensi, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding yang ternyata dalam kedua risalah banding tersebut tidak ada fakta hukum baru, sehingga tidak perlu dipertimbangkan; -----



Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat alasan dan pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo yang dimintakan banding tersebut sudah benar dan tepat serta disetujui Majelis Hakim Tingkat Banding, oleh karena itu alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam tingkat banding, namun demikian putusan Pengadilan Negeri a quo perlu diperbaiki sekedar tentang sistematika amar putusan dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 07 Januari 2008, yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki, sehingga amar selengkapnya akan disebutkan dibawah nanti;-----

Menimbang, ...

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;-----

Mengingat Undang-Undang No.20 tahun 1947 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;-----

### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi;-----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 219/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 07 Januari 2008, dengan perbaikan sistematika amar putusan, sehingga amar selengkapny berbunyi sebagai berikut:-----



#### **DALAM KONPENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi tergugat untuk seluruhnya;-----

##### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;-----

#### **DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan gugatan rekompensi/Tergugat konpensi untuk sebagian;-----
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat rekompensi/Penggugat konpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;-----
- Menghukum Tergugat rekompensi/Penggugat konpensi untuk membayar uang kepada Penggugat rekompensi/Tergugat konpensi sebesar Rp. 158.690.625,- (seratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), dengan perincian untuk pengembalian uang security deposite sebesar Rp. 35.250.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan pengembalian

kelebihan...

kelebihan pembayaran uang sewa sebesar Rp. 123.440.625,- (seratus dua puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/ Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan pada hari : **KAMIS**, tanggal **20 Nopember 2008**, dalam permusyawaratan Majelis Hakim oleh kami : **NAFISAH, SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Ketua Majelis, **ENDANG SRI MUWARTI,SH.** dan **H. JANTO KARTONO MOELJO,SH.MH** para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 September 2008 Nomor: 426/Pen/2008/381/PDT/2008/PT.DKI. ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **ALEX KURNIA ,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara. -----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

*Hd.*

1. ENDANG SRI MUWARTI,SH.

*Hd.*

NAFISAH,SH.



*Hd.*

2. H. JANTO KARTONO MOELJO,SH.MH.

keluarkan untuk dinas  
PENGADILAN TINGGI JAKARTA  
PANITERA / SEKRETARIS

PANITERA PENGGANTI,

*Hd.*

ALEX KURNIA,SH.

Rincian biaya perkara :

Meterai ..... Rp. 6.000,00  
Redaksi..... Rp. 5.000,00  
Pemberkasan..... Rp. 289.000,00 +  
Jumlah..... Rp. 300.000,00

