

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada zaman sekarang ini tidaklah heran bila banyak sekali orang yang mengadakan perjanjian menggunakan hukum perikatan, karena begitu pentingnya kerjasama antara pihak-pihak yang mengadakan perikatan satu dengan yang lain untuk mendapatkan kepercayaan dan keuntungan bersama. Tidak hanya itu, hukum perikatan adalah *suatu hubungan hukum dengan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain berkewajiban atas sesuatu*.¹

Bila kita membahas tentang hukum perikatan, maka terdapat 3 asas-asas utama yang berhubungan dengan hukum perikatan, yaitu Asas Konsesualisme, Asas Pacta Sunt Servanda, Asas Kebebasan Berkontrak. Asas Konsesualisme adalah asas yang menjadi syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah tertulis dalam pasal 1320 KUHPerduta. Asas Pacta Sunt Servanda adalah akibat dari sebuah perjanjian yang sebagaimana telah tertulis dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta. Asas Kebebasan Berkontrak adalah *asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapapun; menentukan isi, pelaksanaan dan persyaratan perjanjian; dan menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis dan lisan*.²

Dalam hal ini, perjanjian mempunyai kaitan yang erat hubungannya dengan hukum perdata dan tidak dapat dipisahkan. Berdasarkan hukum perdata itulah maka perjanjian diatur didalamnya. Bilamana ada sesuatu yang

¹ Verawati Br Sitompul, *Hukum Perdata* (Jakarta: Pustaka Mandiri 2017), hlm.48

² *Ibid.*

tidak dipenuhi dari isi perjanjian tersebut maka dikatakan wanprestasi. Bila dikaji pengertian wanprestasi menurut M. Yahya Harahap, maka *wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya*,³ sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Dari pengertian wanprestasi tersebut maka pihak debitur yang melakukan wanprestasi haruslah memberikan atau membayar ganti rugi sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata.

Dalam kaidah hukum yang berlaku, ketika orang atau badan hukum melakukan wanprestasi maka tindakan yang dapat diambil sesuai dengan pasal 1267 KUHPerdata yang berisi, “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Bila melihat dari isi dari KUHPerdata tersebut maka tuntutan yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang melakukan wanprestasi adalah memaksa memenuhi atau melaksanakan perjanjian/persetujuan, membatalkan perjanjian/persetujuan, menuntut ganti rugi, memaksa melaksanakan perjanjian/persetujuan dan menuntut ganti rugi, membatalkan perjanjian dan menuntut ganti rugi. Sehingga dalam hal ini pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat menentukan tuntutan kepada orang atau badan hukum yang melakukan wanprestasi sebagai akibat hukumnya.

Bila ingin mengajukan tuntutan tentang wanprestasi, maka pengajuan permohonan dapat dilakukan di Pengadilan setempat yang termasuk dalam wilayah kekuasaannya tempat perkara tersebut berada. Bila ingin menggugat badan hukum yang melakukan wanprestasi yang

³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni 1982), hlm. 60.

berhubungan dengan kasus perdata, maka di tingkat pertama adalah Pengadilan Negeri. Bila putusan pengadilan Negeri tidak disetujui oleh Penggugat/Tergugat, maka Penggugat/Tergugat dapat mengajukan naik banding ke tingkat Pengadilan Tinggi. Setelah itu, Bila Pembanding/Terbanding tidak setuju dengan putusan Pengadilan Tinggi maka Pembanding/Terbanding dapat mengajukan permohonan kasasi di pengadilan tingkat terakhir yaitu Mahkamah Agung dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Fenomena-fenomena yang seringkali terjadi dalam perikatan antara pihak kreditur dan debitur adalah terjadinya cedera janji/wanprestasi yang menyebabkan salah satu pihak tersebut rugi. Namun hal tersebut seringkali kerap terjadi pada kenyataannya yang mana salah satu pihak dengan lalai untuk memenuhi prestasi yang telah ditentukan dan disetujui bersama-sama dalam sebuah perjanjian yang mereka buat. Bila saja wanprestasi tersebut terjadi karena suatu keadaan yang memaksa (*overmacht*) dan *force majeure* maka cedera janji (wanprestasi) tersebut masih dapat dimaklumi. Tetapi bagaimana bila wanprestasi tersebut terjadi karena kelalaian dari salah satu pihak tersebut seperti halnya dalam putusan nomor 783/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. yang mana pihak tergugat I dan tergugat II telah ingkar janji dalam sebuah perjanjian jual beli barang terhadap penggugat yaitu tidak memberikan bayaran yang seharusnya kepada penggugat saat telah jatuh tempo sedangkan penggugat telah menyerahkan barangnya sesuai dengan perjanjian dan tanggal jatuh temponya.

Fakta hukum berikutnya yang akan menjadi bahasan utama, terjadi dalam masyarakat dan tidak sepenuhnya sesuai seperti dengan peraturan/norma-norma hukum yang berlaku. Contohnya adalah dari yurisprudensi dengan kasus jual beli proyek dalam perkara hukum perdata mengenai masalah wanprestasi yang telah terjadi. Kasus perdata ini terjadi awalnya karena adanya gugatan dari Dadang Wijoyo Wicaksono Kesowo Sidi sebagai penggugat yang menggugat badan hukum PT Athaya yang

diwakili oleh Antonius Hendro Prasetyo selaku Direktur Utama PT Athaya sebagai Tergugat I dan juga Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Sukoharjo sebagai Tergugat II. Dadang Wijoyo Wicaksono Kesowo sebagai Penggugat menggugat pada PT Athaya sebagai Tergugat I di tingkat Pengadilan Negeri dan menuntut Tergugat I membayar sejumlah ganti rugi yang telah dirincikan dalam gugatan serta menuntut agar meletakkan sita jaminan pada tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan tanah sengketa terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah. Serta Penggugat juga menuntut segala harta milik PT Athaya dimana sebidang tanah di atasnya yang berdiri bangunan dan dipergunakan sebagai kantor milik PT Athaya sebagai Tergugat I diletakkan sita jaminan. Pertama-tama pihak dari Penggugat yaitu Dadang Wijoyo Wicaksono mengadakan perjanjian kerja sama dengan badan hukum PT Athaya sebagai Tergugat I pada tanggal 27 maret 2007 dan membuat beberapa surat atau akta di Kantor Notaris/PPAT untuk dijadikan dasar pendukung kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I.

Kemudian dalam perjanjian tersebut, yang merupakan obyek dari akta perjanjian jual beli proyek nomor 14 tersebut ada 3. Pertama, sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Athaya di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo. Kedua, Bangunan fisik yang telah ada beserta tata administrasi, perijinan baik yang sudah ada maupun yang akan terbit. Ketiga, 120 orang/konsumen yang sudah pasti. Setelah kurun waktu lima bulan ternyata tergugat I tidak dapat mewujudkan obyek hukum yang ketiga yaitu 120 orang/konsumen yang sudah pasti. Setelah itu pengerjaan proyek tidak berjalan lancar karena adanya hambatan-hambatan yang terjadi. Pertama, pengaduan dari salah pemilik tanah yang merasa tidak menjual tanahnya namun ternyata masuk dalam lokasi perumahan yang dikerjakan penggugat.

Kedua adalah adanya beberapa pihak yang mendatangi penggugat dengan dalih minta dilunasinya hutang-hutang dari Tergugat I yaitu

Antonious Hendro Prasetyo selaku Direktur Utama PT Athaya dengan alasan uangnya dipakai untuk investasi. Hambatan-hambatan tersebut terjadi diakibatkan oleh ulah atau perbuatan dari Tergugat I sebelum menemui Penggugat. Tergugat I juga tidak menjalankan prestasi lainnya yang ada dalam akta otentik perjanjian jual beli proyek tersebut. Kemudian permohonan splitzing atau pemecahan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan tidak ditindak lanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Sukoharjo sebagai Tergugat II karena secara sepihak telah dilakukan pemblokiran oleh Tergugat I dengan surat tanggal 4 Juni 2008. Sehingga dengan hal ini Tergugat II tidak memproses pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 atas nama PT Athaya dan tidak bersikap tegas menerapkan peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terhadap Tergugat I.

Berdasarkan data dalam putusan itu, kasus tersebut menerangkan bahwa Pihak Tergugat I telah melakukan wanprestasi yang dimana tidak melakukan prestasi-prestasinya sesuai dengan akta perjanjian jual beli proyek. Atas dasar gugatan tersebut, maka akhirnya Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Skh., tanggal 26 Maret 2015 yaitu; mengabulkan gugatan penggugat sebagian, menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi, menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Mertan atas nama PT Athaya untuk menyerahkan kepada Penggugat untuk dilakukan pemecahan terhadap sertifikat tersebut, Menghukum Tergugat II memproses pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 103 atas nama Penggugat sesuai bagiannya. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga dalam berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 77/Pdt.G/2014 tanggal 24 Maret 2015, menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya, menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara.

Tetapi Tergugat I mengajukan permohonan naik banding sebagai pembanding dan diterima oleh Pengadilan Tinggi Semarang dan menghasilkan putusan Nomor 294/PDT/2015/PT SMG tanggal 1 September 2015 yang membatalkan putusan pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 26 Maret 2015 Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Skh. Dan hasil keputusan dari Pengadilan Tinggi tersebut yaitu; mengabulkan gugatan dari Tergugat I/Pembanding untuk sebagian, Menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding melakukan wanprestasi, menghukum Penggugat/Terbanding membayar pelunasan harga dari obyek sengketa, menghukum Penggugat/Terbanding membayar kepada Tergugat I/Pembanding denda keterlambatan dengan besaran rincian yang telah ditentukan, menolak gugatan Tergugat I/Pembanding untuk bagian yang selebihnya, Menghukum Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara untuk tingkat banding pengadilan.

Setelah dibacakan hasil putusan Pengadilan Tinggi seperti itu, Pihak Penggugat/Terbanding yaitu Dadang Wijoyo Wicaksono mengajukan permohonan Kasasi sebagai Penggugat Kasasi kepada Mahkamah Agung dan diterima sehingga putusan Pengadilan Tinggi telah dihapuskan. Putusan Mahkamah Agung hari Rabu tanggal 15 Juni 2016 yaitu; mengabulkan gugatan Penggugat Dadang Wijoyo Wicaksono Sebagian, menyatakan Tergugat I telah wanprestasi, Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Athaya untuk menyerahkan kepada penggugat untuk dilakukan pemecahan pada sertifikat tanah tersebut sesuai bagian masing-masing, menghukum Tergugat II untuk memproses pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Mertan dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat sesuai bagiannya, menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga sebagaimana dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 77/Pdt.G/2014 tanggal 24 Maret 2015, Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya, menghukum Termohon kasasi/Tergugat I untuk

membayar biaya perkara yang dalam semua tingkat peradilan yang dalam kasasi ini.

Sesuai dengan sebagian uraian dari kasus tersebut, maka telah diketahui dengan sangat jelas bahwasanya gugatan yang diajukan Penggugat I ke Pengadilan Negeri tersebut subjek hukumnya yang telah melakukan wanprestasi adalah Tergugat I telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang ada. Tetapi berbeda halnya dengan putusan dari Pengadilan Tinggi yang mana subjek hukum yang melakukan wanprestasi dan harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi terhadap PT Athaya pada tingkat Pengadilan Tinggi tersebut sudah jelas berbeda faktanya dengan normatif hukum yang berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pendapat beberapa para ahli/pakar hukum tentang wanprestasi. Mengingat bahwa kantor milik Tergugat I tersebut adalah tempat dimana terdapat berbagai macam benda milik Tergugat I, maka benda tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan bilamana Tergugat I tidak membayar hutang-hutangnya. Kemudian hal berikutnya adalah adanya perbedaan Putusan dari tingkat Pengadilan Negeri, tingkat Pengadilan Tinggi, sampai kepada tingkat Mahkamah Agung. Dari uraian singkat kasus tersebut dapatlah diketahui bahwasanya dalam tingkat Pengadilan Negeri sampai tingkat Pengadilan Tinggi terdapat perbedaan putusan yang sangat jelas satu dengan yang lainnya. Bila dilihat lagi perbandingan norma-norma hukum yang ada dengan putusan dalam pengadilan Tinggi pada fakta hukum tersebut, maka sangatlah jauh berbeda. Dalam fakta hukum diatas yang tidak menjalankan kewajiban prestasinya atau melakukan wanprestasi adalah dari pihak Tergugat I karena sesuai dengan pasal 1243 KUHPerdata bagi yang tidak melakukan prestasinya maka dia telah melakukan wanprestasi. Dan sudah seharusnya pihak yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan jenis tuntutan sesuai dengan pasal 1267 KUHPerdata sebagai akibat hukum dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Oleh karena itulah permasalahan yang terjadi dalam fakta hukum kali ini sangat erat kaitannya dengan KUHPerdara yang berhubungan tentang perjanjian. Ketika terjadi suatu permasalahan wanprestasi yang berkaitan erat dengan hukum perdata maka dapat menuntut atau mengajukan gugatan kepada suatu lembaga pengadilan untuk menuntut ganti rugi kepada pihak-pihak yang telah merugikan dalam wanprestasi tersebut.

Lain halnya bila Tergugat I ditetapkan kepadanya putusan pailit oleh suatu pengadilan, maka perkara tersebut harus diajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga. Tetapi dalam kasus ini telah jelas bahwasanya perkara yang terjadi adalah jenis perkara perdata. Sehingga bila telah sah, jelas, kuat bukti-bukti yang ada, dan sesuai dengan syarat seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi sesuai dengan Teori-teori para ahli/pakar hukum yang ada, maka pengadilan dapat memutuskan bila Badan Hukum yang bersangkutan telah dapat dinyatakan telah cidera janji (wanprestasi). Kemudian setelah terbukti dinyatakan wanprestasi dengan jelas dan juga dalam pengadilan tersebut memutuskan bahwa kasus tersebut adalah wanprestasi yang mana telah dilakukan oleh Badan Hukum yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut, maka tuntutan yang dapat dituntut atau ditujukan kepada Badan Hukum yang melakukan wanprestasi tersebut dapat dilakukannya sita jaminan setelah dijatuhkan putusan dari pengadilan yang bersangkutan pada apa yang ada dari seluruh benda-benda milik tergugat I maupun benda-benda milik penggugat. Sehingga dalam kasus inipun melakukan sita jaminan mempunyai alasan, syarat dan juga ketentuan yang berlaku agar penyitaan dapat dilakukan pada suatu Badan Hukum yang telah cidera janji atau melakukan wanprestasi untuk membayar hutang-hutangnya kepada pihak kreditur/Penggugat yang mana Badan Hukum tersebut telah mempunyai hutang kepada pihak kreditur/Penggugat tersebut.

Sehingga hal inilah yang menarik minat penulis untuk menulis penelitian hukum dari studi kasus putusan nomor 975/K/Pdt/2016 yang

berjudul : **Penerapan Ganti Rugi Yang Dapat Dituntut Dari Badan Hukum Yang Melakukan Wanprestasi.**

1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Pada bagian, ini langkah awal saya dalam menentukan masalah adalah melakukan identifikasi masalah, karena identifikasi masalah mempunyai peranan yang sangat penting untuk menentukan langkah berikutnya dan untuk menentukan perumusan masalah. Berikut ini akan saya bahas satu persatu dari identifikasi masalah sampai dengan perumusan masalahnya.

1.2.1 Identifikasi masalah

Dalam uraian latar belakang masalah tersebut sebelumnya, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut :

- 1) Perikatan dalam suatu perjanjian antar kedua belah pihak yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-undang. Dan bagi siapa saja yang melakukan wanprestasi maka dapat dituntut. Tetapi dalam Fakta hukum yang ada tersebut sangat berbeda dikarenakan subjek hukum yang melakukan wanprestasi dalam putusan Pengadilan Tinggi tersebut berbeda sekali dengan yang ada dalam norma-norma hukum tertera dalam KUHPerduta dan juga Pendapat teori-teori para ahli hukum yang ada.
- 2) Dalam KUHPerduta sudah jelas bahwa siapapun yang melakukan wanprestasi, maka sesuai dasar hukum pasal 1267 KUHPerduta dapat dituntut oleh pihak yang kepadanya perikatan tidak dipenuhi Tetapi Fakta hukum yang terjadi dalam yurisprudensi pada Pengadilan tersebut sangat berbeda dengan norma hukum ganti rugi yang ada karena.

1.2.2 Rumusan Masalah

Dari identifikasi masalah yang telah diidentifikasi tersebut maka rumusan masalahnya yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana subjek hukum tersebut dapat dikatakan melakukan wanprestasi sesuai dengan teori dan dasar hukum yang ada ?
- b. Bagaimana penerapan dasar-dasar pertanggungjawaban hukum badan hukum yang melakukan wanprestasi berdasarkan teori-teori dan dasar-dasar hukum yang ada?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

a) Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini, diharapkan tujuan yang dapat dicapai adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk bagaimana suatu pihak dapat dikatakan melakukan wanprestasi dengan dasar teori-teori hukum yang ada
- 2) Untuk mengetahui penerapan dasar-dasar pertanggungjawaban hukum dari badan hukum yang melakukan wanprestasi berdasarkan teori-teori dan dasar-dasar hukum yang ada.

b) Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini manfaat-manfaat yang dapat diperoleh, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis adalah sebagai berikut :

- 1) Penelitian ini dapat memperkaya khazanah keilmuan hukum khususnya terkait dengan pertanggungjawaban badan hukum atas perbuatan wanprestasi dan pembebanan ganti rugi yang dapat dibebankan kepada badan hukum tersebut.

- 2) Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi lembaga-lembaga terkait dan aparat penegak hukum, baik pengacara, hakim, dan legislatif maupun eksekutif sebagai perumus materi hukum.

1.4. Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran

1.4.1 Kerangka Teoritis

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori lama yang disebut perjanjian adalah

a) *Grand Theory “Perjanjian” (Van Dunne)*

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). “Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Definisi ini, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban).

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh *Van Dunne*, yang diartikan dengan perjanjian adalah “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Salim H.S. menyebutkan ada 3 tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu :

Salim H.S. menyebutkan ada 3 tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu :

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu ada penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;

c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan artinya persetujuan kehendak pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan sehingga tercapai persetujuan antara kedua belah pihak.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 tahun dan tidak di bawah pengampuan.

c) Suatu pokok persoalan tertentu Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, meskipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka.

d) Suatu sebab yang tidak terlarang (*Causa yang Halal*). Sebab adalah suatu yang menyebabkan atau mendorong seseorang membuat perjanjian. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, melainkan memperhatikan isi perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang undang-undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum.

b) *Middle Range Theory* :”wanprestasi”

Menurut Prof. Subekti dan Ridwan Syahrani, Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu⁴ :

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi, artinya debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan atau dengan kata lain debitur tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya.
- 2) Tidak tunai memenuhi prestasi atau prestasi dipenuhi sebagian, artinya bahwa debitur telah memenuhi prestasi tetapi hanya sebagian saja, sedangkan sebagian yang lain belum dibayarkan atau belum dilaksanakan.
- 3) Terlambat memenuhi prestasi, bahwa debitur tidak memenuhi prestasi pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian walaupun ia memenuhi prestasi secara keseluruhan.
- 4) Keliru memenuhi prestasi, artinya bahwa debitur memenuhi prestasi dengan barang atau objek perjanjian yang salah. Dengan kata lain prestasi yang dibayarkan bukanlah yang ditentukan dalam perjanjian ataupun bukanlah yang diinginkan oleh kreditur.

Sementara menurut Mariam Darus Badrul Zaman, dijelaskan wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu⁵:

⁴ Subekti. R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet XXIX, Jakarta: PT Inter Masa, 2001, hlm.22. lihat juga Ridwan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm.228.

⁵ Mariam Darus Badrulzaman, et al, *Op.Cit.*, hlm.18.

- 1) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Debitur terlambat memenuhi prestasi
- 3) Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi prestasi.

Konsekuensi dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur atau pihak lain yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkannya, kerugian atau kerusakan barang miliknya dan juga barang atas keuntungan yang seharusnya akan didapatkan dan telah diperhitungkan. Pasal 1267 *Burgerlijk Wetboek* menngatur bahwa apabila terjadi wanprestasi maka kreditur dapat memilih diantara kemungkinan tuntutan, antara lain yaitu :

- 1) pemenuhan perikatan
- 2) pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian
- 3) ganti kerugiannya saja
- 4) pembatalan perjanjian
- 5) pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

Apabila debitur hanya menuntut ganti kerugian saja maka ia dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian, sedangkan apabila kreditur hanya menuntut pemenuhan perikatan maka tuntutan ini sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian, sebab pemenuhan perikatan memang sejak semula harus dilaksanakan oleh debitur.

Dalam hal adanya kewajiban ganti rugi oleh debitur, sebelumnya debitur harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai (*Ingebrekestelling*). Lembaga pernyataan lalai ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai pada suatu fase yang mana debitur dinyatakan ingkar janji atau telah melakukan *wanprestasi*. Pasal 1243 *Burgerlijk Wetboek* menyebutkan bahwa penggantian biaya rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan,

mulai diwajibkan apabila debitur telah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu dilampauinya.

Menurut Mariam Darus Badrul Zaman, maksud dari keadaan lalai ialah peringatan atau penyertaan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi apabila saat debitur dilampauinya maka debitur dinyatakan telah ingkar janji atau Wanprestasi.⁶ Sedangkan Ridwan Syahrani, berpendapat bahwa perjanjian dimana prestasinya berupa memberi sesuatu atau untuk berbuat sesuatu, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka untuk pemenuhan prestasi tersebut debitur harus lebih dahulu diberi teguran agar ia memenuhi kewajibannya, debitur yang tidak memenuhi prestasi setelah diberi teguran maka ia dianggap telah wanprestasi⁷. Akan tetapi apabila wanprestasi tersebut terjadi pada perjanjian yang prestasinya dapat seketika dipenuhi, barang yang akan dijual sudah ada maka prestasi itu dapat dituntut supaya dipenuhi seketika. Akan tetapi apabila prestasi dalam perjanjian itu tidak dapat dipenuhi seketika, misalnya barang-barang yang akan dijual belum datang atau belum ada maka kepada debitur atau penjual diberi waktu untuk memenuhi prestasi tersebut.

Pengaturan mengenai cara memberikan teguran terhadap debitur untuk memenuhi prestasi, diatur dalam Pasal 1238 *Burgerlijk Wetboek* , namun setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 tertanggal 5 September 1963, maka ketentuan Pasal 1238 tersebut menjadi tidak berlaku lagi. Dalam SEMA nomor 3 Tahun 1968 dinyatakan bahwa pengiriman turunan surat gugatan kepada debitur atau tergugat dapat dianggap

⁶ *Loc. Cit*

⁷ Ridwan Syahrani, *Op.Cit*, hlm.229.

pengihan karena debitur atau tergugat masih menghindarkan terkabulkannya gugatan dengan membayar hutangnya sebelum hari sidang pengadilan.

Berdasarkan Pasal 1243 *Burgerlijk Wetboek*, ganti kerugian adalah penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian kerugian berupa biaya, rugi dan bunga disebut juga dengan ganti rugi. Biaya adalah segala pengeluaran atas ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur sedangkan rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang kreditur akibat kelalaian debitur, sementara itu bunga ialah segala keuangan yang diharapkan akan diperoleh atau sah di perhitungkan.

Menurut Mariam Darus Badrul Zaman rugi adalah apabila undang-undang menyebutkan rugi maka yang dimaksud atas kerugian nyata yang dapat diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan yang timbul sebagai akibat ingkar janji jumlahnya ditentukan dan perbandingan keadaan kekayaan antara sebelum dan sesudah terjadi ingkar janji.⁸

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 (empat) macam, yaitu:

⁸ *Ibid.*, hlm.21.

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur.
- 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian.
- 3) Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi.
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkirakan di muka hakim.

Seorang debitur yang dianggap telah melakukan wanprestasi dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian, namun jumlah besarnya ganti kerugian yang dapat dituntut pemenuhannya kepada debitur dibatasi oleh undang-undang. Pasal 1248 *Burgerlijk Wetboek* menjelaskan, bahwa jika hal tak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya pihak yang berhutang, maka penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diterima oleh pihak yang berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan tersebut.

c) ***Applied Theory : Ganti Kerugian***

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “*kosten, schaden en interessen*” (Pasal 1243 dsl). Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*).⁹

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 2005), cet. 32, hlm. 148

Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita. Berkaitan dengan hal ini ada dua sarjana yang mengemukakan teori tentang sebab-akibat yaitu:¹⁰

a) *Conditio Sine qua Non* (Von Buri)

Menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain) dan peristiwa B tidak akan terjadi jika tidak ada peristiwa A

b) *Adequated Veroorzaking* (Von Kries)

Menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain). Bila peristiwa A menurut pengalaman manusia yang normal diduga mampu menimbulkan akibat (peristiwa B).

Dari kedua teori diatas maka yang lazim dianut adalah teori *Adequated Veroorzaking* karena pelaku hanya bertanggung jawab atas kerugian yang selayaknya dapat dianggap sebagai akibat dari perbuatan itu disamping itu teori inilah yang paling mendekati keadilan.

Seorang debitur yang dituduh wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan untuk membela dirinya, yaitu:

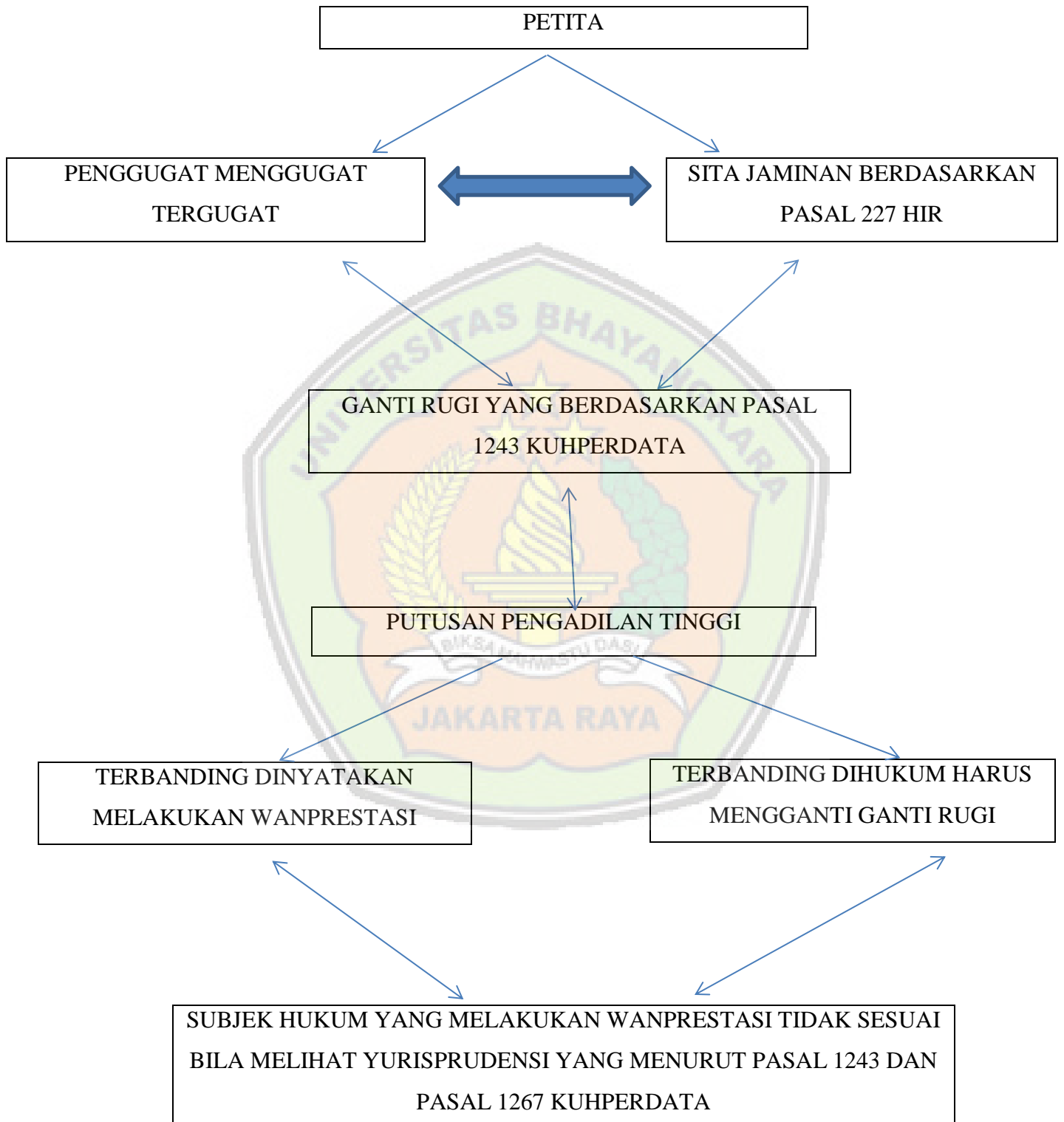
- a) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmach*);
- b) Mengajukan alasan bahwa kreditur sendiri telah lalai;
- c) Mengajukan alasan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

¹⁰ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), cet. 2, .hlm. 23

1.4.2. Kerangka Konseptual

Wujud kebebasan berkontrak baru dapat diketahui dalam praktiknya pada saat melakukan perjanjian. Dalam memenuhi kebutuhan manusia, termasuk kebutuhan akan benda ekonomi, peranan perjanjian ini sangat penting karena perjanjian oleh hukum disebutkan sebagai dasar untuk memperoleh hak kepemilikan. Asuransi adalah perjanjian yang dibuat oleh Penanggung dan Pemegang Polis dan/atau Tertanggung dan/atau Penerima Manfaat oleh karena itu diantara para pihak berlaku pula asa kebebasan berkontrak. Dengan adanya sesuatu selama hal tersebut tidak melanggar undang-undang, salah satunya adalah mengenai penunjukkan siapa yang dapat menjadi pihak-pihak Penerima Manfaat atas suatu perjanjian asuransi. Asuransi pada dasarnya bertujuan untuk mengalihkan resiko Tertanggung dan bukan sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan (*wagering/gambling*), selain itu, kebebasan mutlak dalam menentukan siapa saja pihak yang dapat menjadi Penerima Manfaat atas suatu perjanjian asuransi dapat menimbulkan masalah terkait dengan *moral hazard*.

1.4.3 Kerangka Pemikiran



1.5. Metode Penulisan

Masalah penelitian yang akan saya tuliskan ini bersifat normatif sehingga metode penelitian yang akan dilakukan adalah yuridis-normatif. Penelitian normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan dan data yang digunakan adalah berupa bahan hukum.

a) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini, lokasi suatu kasus tersebut terjadi adalah Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupate Sukoharjo tempat dimana kasus proyek jual beli pembangunan ini terjadi. Kemudian kasus tersebut telah sampai pada pengadilan Mahkamah Agung dan posisinya berada di Jakarta. Jakarta merupakan Ibukota Negara Republik Indonesia dan merupakan tempat dimana banyak Mahkamah Agung sebagai pengadilan tertinggi yang mana mempunyai kekuatan hukum yang tetap/inkrah dalam memutuskan suatu perkara.

b) Pendekatan

Pendekatan yang akan saya gunakan dalam penelitian kali ini adalah berupa pendekatan perundangan-undangan dan pendekatan menggunakan pendapat ahli/pakar hukum dimana penelitian kasus ini. Setelah itu, akan diidentifikasi terlebih dahulu tentang permasalahan yang ada dalam kasus tersebut. Kemudian setelah masalahnya dalam kasus yang akan diteliti tersebut telah dirumuskan, maka saya sebagai peneliti akan melakukan pendekatan dengan menggunakan perundangan-undangan dan menggunakan pendapat ahli/pakar hukum. Terakhir, perundang-undangan dan pendapat ahli/pakar hukum tersebut akan menjadi solusi dalam memecahkan masalah dalam suatu penelitian kasus yang saya teliti tersebut.

c) **Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari putusan pengadilan, yurisprudensi, KUHPerdara, atau Undang-Undang. Bahan hukum sekunder mencakup buku-buku yang relevan dengan topik penelitian dari buku-buku yang ditulis oleh para ahli berkaitan dengan masalah-masalah hukum perjanjian, wanprestasi, dan pertanggungjawaban badan hukum dalam perjanjian. Sedangkan bahan tersier berisi data-data yang terkait dengan topik penelitian yang bersumber dari hasil penelusuran (*searching*) di Internet.

1.6. **Sistematika Penulisan**

Pada bagian ini, saya akan menguraikan mengenai pokok bab dan sub-subnya secara terstruktur dalam kalimat uraian. Pengetikan sistematika Bab mengikuti bari alinea yang memisahkan antara Bab I dan Bab berikutnya.

Skripsi disusun dengan sistematika yang terbagi dalam 5 (lima) bab. Masing-masing bab lebih memperjelaskan ruang lingkup dan cakupan permasalahan yang diteliti. Adapun urutan dan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual dan kerangka pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Didalam bab ini merupakan landasan teori-teori sebagai penjelasan dari istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

Bab III: Hasil Penelitian

Didalam bab ini berisi tentang hasil penelitian terhadap dua permasalahan hukum yang diteliti yaitu terkait dengan pengaturan masalah pertanggungjawaban badan hukum yang telah melakukan wanprestasi. Kemudian kedua apa saja dasar-dasar pertanggungjawaban badan hukum atas perbuatan wanprestasi dalam fakta hukum Putusan Hakim, baik ditingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sampai dengan ke Mahkamah Agung.

Bab IV :Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian

Didalam bab ini merupakan pembahasan dan analisis terhadap dua permasalahan hukum yang diteliti yaitu terkait dengan pengaturan masalah pertanggungjawaban badan hukum yang telah melakukan wanprestasi. Kemudian membahas dan menganalisis mengenai dasar-dasar pertanggungjawaban badan hukum atas perbuatan wanprestasi dalam fakta hukum Putusan Hakim, baik ditingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sampai dengan ke Mahkamah Agung.

Bab V : Penutup

Didalam bab ini merupakan penutup berisi kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan menjadi bahan pertimbangan penegak hukum dalam menegakkan hukum seadil-adilnya.