

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di era global yang semakin berkembang, suatu kegiatan perjanjian adalah hal yang harus dibuat agar menjalin kerja sama yang beretikad baik. Manusia sebagai subjek hukum yang berinteraksi sehingga menimbulkan ikatan diantara mereka dan bersifat privat. Dalam dunia bisnis jenis perikatan yang terpenting adalah perikatan yang lahir karena perjanjian. Suatu perjanjian itu dibuat agar mengatur hak dan kewajiban dari pengusaha dan pekerja. Agar jika terjadi sengketa dapat diselesaikan berdasarkan perjanjian yang mereka buat. Perjanjian perjanjian tersebut harus ditandatangani kedua belah pihak supaya sah dimata hukum. Seiring berjalannya waktu maka pembisnis baik lokal maupun nasional haruslah mengerti mengenai aturan mengenai perjanjian yang termuat dalam KUHPerdara terutama buku ke III yang masih acuan umum bagi pembuatan kontrak di Indonesia. Sumber hukum kontrak dalam civil law (Indonesia dan sebagian besar Negara Eropa) adalah Undang-Undang, Perjanjian antar Negara, Yurisprudensi dan kebiasaan. Hukum menurut Immanuel Kant yaitu: “Hukum adalah keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan.” Adapun unsur-unsur hukum yang harus ada peraturan mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat, peraturan itu diadakan oleh badan-badan resmi yang berwajib, peraturan itu bersifat memaksa, sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut bersifat tegas.

Dalam suatu ikatan perjanjian berarti terdapat pulak hubungan hukum. Hubungan hukum hanya dapat terjadi ketika melibatkan 2 (dua) orang atau lebih. Jika hanya melibatkan seorang saja maka tidak mungkin ada hubungan hukum. Hubungan hukum hanya terjadi jika melibatkan dua orang saja karena hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya.¹ Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Syarat sah suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat – syarat sahnya perjanjian, mengingat bahwa kontrak tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat seperti kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.² Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif, sementara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya.³

Dalam suatu perjanjian pasti ada suatu hal yang terjadi dalam menjalankan perjanjian tersebut.

Dalam suatu perjanjian dapat menimbulkan kerugian yang mana salah satu pihak dapat mengabaikan suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang berkepentingan, hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi menurut Ridwan

¹ Muhammad Teguh Pangestu, Hukum Kontrak, Makassar : CV. Social Politic Gebius (SIGn), 2019, hal 7

² Frans Satriyo Wicaksono, Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak, Jakarta Selatan : Visimedia, 2008, hal 7

³ *Ibid.*

Selain tidak menjalankan kewajibanya yang telah di tentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak menjalankan kewajibanya yang telah ditentukan dalam undang-undang. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat kita temui seperti: tidak melaksanakan isi kontrak sama sekali, melaksanakan sebagian isi kontrak, melaksanakan kontrak tidak sebagai mana mestinya, melaksanakan kontrak namun terlambat.⁴

Wanprestasi tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor karena dua kemungkinan alasan, karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitor. Jadi, debitor tidak bersalah. Untuk menentukan apakah seorang debitor bersalah melakukan wanprestasi, perlu di tentukan dalam keadaan bagaimana debitor dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada tiga keadaan, yaitu: debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali, debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru, debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPdt debitor dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan⁵.

Cara untuk memperingatkan debitor untuk memenuhi prestasinya yaitu debitor perlu diberikan peringatan tertulis, yang isinya mengatakan bahwa debitor wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitor tidak memenuhinya, debitor dikatakan telah lalai atau wanprestasi.

⁴ Ahmad Rizki Srida di, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Surabaya : Airlangga University Press, hal 87

⁵ Prof. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011, hal 241

Peringatan tertulis dapat dikatakan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum yaitu:

debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPdt), apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPdt), perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih pada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat(2) KUHPdt), debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPdt), debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.⁶

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi seperti debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diberikan oleh kreditor (Pasal 1243 KUH Per), pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Per), peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Per), dan pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).⁷

Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2017, badan usaha pemerintah daerah (BUMD) didirikan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, berkontribusi pada pembangunan daerah, dan meningkatkan potensi ekonomi

⁶ Ibid. hal 242-243.

⁷ Ibid. hal 247-250.

untuk menciptakan masyarakat yang adil dan sejahtera. PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Kab. Batu Bara, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan Milik Perusahaan Daerah Kabupaten Batu Bara. Perusahaan daerah tersebut melakukan perjanjian dengan Gomal Sahat Parulian Rajagukguk yang mana telah terjadi suatu perkara dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis. Awal mulanya penggugat atau Gomal melakukan perjanjian kesepakatan kerjasama dengan PT. Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sistem swakelola. Penggugat dan pihak tergugat sudah menyepakati harga dimana untuk pembangunan 1 unit rumah type 70/140 sebesar Rp.140.000.000,00 dan untuk pembangunan 1 unit ruko sebesar Rp.322.000.000,00 dilakukan sistem pembayaran disesuaikan dengan situasi pekerjaan dan dibayar sebagian setelah rumah atau ruko sudah siap serah terima kunci atau sudah selesai pembangunan.

Atas dasar kesepakatan yang telah disepakati Gomal dan PT. Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), penggugat melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan di lapangan atau lokasi tergugat di bawah pengawasan penggugat selaku pemberi kerja dan setelah penggugat menyelesaikan pembangunan ruko dan rumah tersebut di tahap awal tergugat telah melakukan pembayaran atas pekerjaan kepada penggugat dengan rincian waktu 4 september 2018 tergugat membayarkan upah kerja penggugat 1 unit ruko dan 2 unit rumah sebesar Rp.602.000.000,00 selanjutnya tanggal 12 oktober 2018 membayar 1 unit ruko kemudian yang terakhir tanggal

22 oktober 2018 membayar 1 unit ruko. Atas dasarnya kelancaran pembayaran pekerjaan pembangunan perumahan yang tergugat melakukan terhadap penggugat dengan hal tersebut. Penggugat melanjutkan pekerjaan pembangunan dan telah membangun 7 unit rumah dan 3 unit ruko lagi.

Namun, setelah pembangun sudah dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak terjadi kemacetan pembayaran yang seharusnya diterima oleh penggugat hingga adanya pengunduran diri pada direksi PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Akibat dari pengunduran diri tersebut terjadi pergantian dimana PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) menunjuk Bapak Harmoko sebagai direktur utama yang baru. Hal tersebut dibawah kepemimpinan direksi Bapak Harmoko berdasarkan permohonan tagihan pembayaran yang diajukan oleh penggugat telah dilakukan pembayaran terhadap 2 unit ruko pada tanggal 16 april 2019.

Kemudian pergantian Direktur baru Ir. Zahir yang telah dilakukan peresmian 2 unit ruko, ruko tersebut belum dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat yang mana ruko tersebut sudah di operasionalkan sebagai kantor Tergugat. Atas kekhawatiran Penggugat yang belum dibayarkan oleh Tergugat pembayaran ruko tersebut, Penggugat meminta kepada Direksi PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) untuk segera membayarkan ruko-ruko yang telah dibangun oleh Penggugat.

Akan tetapi, permintaan Penggugat tidak direalisasikan oleh Tergugat. Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut terdapat beberapa Pasal

didalamnya, salah satunya tentang penyelesaian perselisihan yang tertuang pada Pasal 9 dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang penyelesaiannya tentang: perselisihan yang mungkin timbul akibat dari pelaksanaan pemborongan perumahan ini akan diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mencapai kata mufakat diantara kedua belah pihak yang bersangkutan, apabila tidak tercapai kata mufakat dalam musyawarah yang telah dilakukan, maka antara pihak-pihak yang bersangkutan saling setuju untuk terlebih dahulu menyelesaikan kepada pejabat arbitrase.

Dalam perkara wanprestasi yang dilakukan Pihak Tergugat BUMD dan Penggugat yaitu Gomal telah bersepakat yang dituangkan dalam perjanjian kedua belah pihak tersebut bahwasanya untuk menyelesaikan perkara perselisihan yaitu salah satunya wanprestasi dengan arbitrase yang mana hal ini mengikat dan bersifat final, berbeda dengan putusan pengadilan yang masih memungkinkan keberatan. Putusan arbitrase dapat dilaksanakan setelah didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Proses arbitrase umumnya lebih cepat dan efisien dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan. Dalam proses penyelesaian sengketa dengan arbitrase diawali dengan permohonan arbitrase dan penunjukan arbiter, dilanjutkan dengan persidangan, pembuktian, dan pengambilan keputusan arbitrase. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) mengatur tentang proses arbitrase dan hak-hak para pihak.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan riset :
“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ANTARA BADAN USAHA MILIK DAERAH DAN PIHAK SWASTA (STUDI PUTUSAN NOMOR

12/Pdt.G/2023/PN Kis)”

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara putusan Nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian antara PT Pembangunan Batra Berjaya dan Gomah Sahat Parulian Rajagukguk?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara putusan Nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis.
2. Untuk menganalisis penyelesaian sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian antara PT Pembangunan Batra Berjaya dan Gomah Sahat Parulian Rajagukguk.

1.4. Hasil Penelitian

a. Nilai Teoritis

Secara teoritis penulisan skripsi ini diharapkan mampu membantu serta dapat menjelaskan dan menambah pengetahuan mengenai wanprestasi terhadap BUMD atas kesepakatan yang telah dilakukan kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian terkait pembangunan ruko dan rumah dan mampu memberikan pemikiran mengenai perkembangan ilmu hukum yang khususnya berkaitan dengan sengketa di bidang keperdataan yaitu mengenai wanprestasi terhadap BUMD atas sengketa perjanjian dalam melakukan

pembangunan ruko dan rumah.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil dari penelitian ini diharapkan mampu sebagai suatu pedoman dan masukan untuk semua para pihak khususnya masyarakat agar mengetahui aturan mengenai wanprestasi yang sering dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Dan hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan bagi Akademis untuk meningkatkan pengetahuan dibidang keperdataan khususnya mengenai wanprestasi.

1.5. Keaslian Penelitian

Pada konsep riset, penulis tidak lepas dari riset terdahulu kemudian terdapat perbedaan terhadap penelitian terdahulu dengan penelitian ini walaupun sama-sama membahas perihal wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Hal tersebut dapat diuraikan sebagaimana berikut:

Table 1.1 Keaslian Penelitian

No	Nama Penulis, Judul, Tahun	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian Terdahulu	Perbedaan
1.	Rinaldi Ginting (Universtasi Medan Area). 2022 Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi	1. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi di Dalam Suatu Perjanjian Sewa Beli tanah dan bagunan 2. Pertimbangan Hakim	Penyelesaian sengketa wanprestasi di dalam suatu perjanjian sewa beli tanah Dan bangunan	Penelitian penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa wanprestasi antara BUMD dan swasta

	Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan No. 276/Pdt.G/2020/Pn Mdn)	dalam Memutuskan Perkara Putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn. 3. Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangun Dalam Undang-Undang	berdasarkan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Jika terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya hak salah satu kedua belah pihak diselesaikan di pengadilan	terkait pembangunan rumah dan ruko
2.	Isa bistomi Universitas diponegoro. 2016. Tinjauan Yuridis Perjanjian Publik Private Partnership (Ppp) Antara Pemerintah Dengan Swasta Dalam Penyediaan Infrastruktur	1. Apakah hak dan kewajiban yang terdapat di dalam perjanjian kerjasama Build Operate Transfer (BOT) dalam pembangunan pembangkit listrik antara PT PLN (Persero) dengan pihak swasta sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 38	Hak dan kewajiban dari isi perjanjian kerjasama antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta sudah sesuai dengan ketentuan syarat minimal dari suatu perjanjian kerjasama	Penelitian menulis berfokus pada perjanjian kerjasama antara BUMD dan pihak swasta yang tidak sesuai dengan syarat perjanjian yang mengakibatkan wanprestasi.

	Dengan Skema Build Operate Transfer (Bot) (Studi Kasus Di Pt Pln (Persero))	Tahun 2015 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.	Pasal 32 Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.	
		2. Bagaimanakah penyelesaian ketiadaan pembiayaan proyek untuk pembangunan pembangkit tenaga listrik serta pembebasan tanah dalam perjanjian kerjasama Build Operate Transfer (BOT) dalam pembangunan pembangkit listrik antara PT PLN (Persero) dengan Pihak Swasta.		
3.	Christopher Juan. Universitas Sebelas Maret	1. Legalitas kesepakatan PKS antara PD PAM Jaya dengan pihak swasta	Kesepakatan PKS antara PDAM dengan pihak swasta sesuai	Penelitian penulis berfokus pada subjek yaitu BUMD

Surakarta. 2020.	berdasarkan Pasal 33	dengan implementasi	dan swasta dengan
Tinjauan Yuridis	ayat (3) UUD 1945?	berdasarkan dalam	objek sengketa
Terhadap	2. Cakupan Pelayanan	Pasal 33 ayat (3)	pembangunan ruko
Perjanjian	PD PAM Jaya setelah	UUD 1945	dab rumah.
Kerjasama Antara	kesepakatan PKS antara		
Perusahaan	PD PAM Jaya dengan		
Daerah Air Minum	pihak swasta dalam		
Provinsi DKI	pemenuhan Hak Rakyat		
Jakarta Dengan	Atas Air bagi Masyarakat		
Pihak Swasta.	di Provinsi DKI		
	Jakarta?		

1.6. Metodologi Penelitian

1.6.1. Jenis dan Karakteristik Penelitian

Penulis menggunakan riset yuridis normatif, yang didasarkan pada sumber hukum sekunder, yaitu dengan memanfaatkan dogma, prinsip, hukum positif, dan konsepsi hukum yang relevan. Analisis deskriptif dari studi keputusan kasus adalah jenis riset yang diaplikasikan untuk menyelesaikan skripsi. Penelitian hukum normatif, yang merupakan jenis tulisan hukum yang didasarkan pada fitur normatif ilmu hukum, merupakan hasil dari studi kasus, yang menyelidiki keadaan subjek penelitian sehubungan dengan tahap tertentu dari keseluruhan kepribadian.

1.6.2. Pendekatan

Riset ini memakai pendekatan hukum normatif dengan uraian deskriptif

karena norma hukum menjadi fokus utama. Tujuannya menganalisis penerapan prinsip atau aturan dalam hukum positif. Pendekatan undang-undang dan studi kasus Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis yang digunakan dalam penelitian skripsi ini. Sebagai bagian metodologi, riset menelaah dokumen hukum terkait, seperti UUD 1945. Peneliti hukum memanfaatkan berbagai metode untuk memahami hukum.

Penulis menggunakan dua pendekatan untuk menulis skripsi ini. Yang pertama, Pendekatan undang-undang, melihat semua undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan pemerintahan daerah dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Pendekatan kedua, Pendekatan studi kasus dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis.

1.6.3. Bahan Hukum

Sumber data sekunder penulis mencakup sumber hukum primer, yang merupakan bahan hukum yang berwenang atau berkuasa. Sumber hukum primer termasuk undang-undang, peraturan negara, dan standar hukum lainnya. Contohnya:

- a. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
- d. Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah
- e. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BUMN dan BUMD

Buku, jurnal, penelitian, dan pendapat para ahli adalah beberapa contoh bahan hukum sekunder yang dapat digunakan untuk menjelaskan bahan hukum primer.

Misalnya:

- a. Buku tata kelola BUMD
- b. Buku perjanjian kerjasama operasi

Buku-buku terkait kerjasama BUMD dengan pihak swasta terkait kerjasama, jurnal-jurnal terkait judul skripsi.

1.6.4. Metode pengumpulan data dan Pengelolaan Data

Dua metode yang digunakan untuk mendapatkan data berupa bahan hukum untuk penelitian ini adalah pengumpulan data tentang hukum positif yang relevan dan evaluasi literatur berdasarkan sumber hukum primer dan sekunder.

1.6.5. Teknik Analisa Bahan Hukum

Strategi analitis yang dipakai dalam skripsi mencakup pengumpulan semua data yang relevan, pemeriksaan bahan hukum melalui presentasi, evaluasi, dan analisis, sebelum mencapai pendekatan pemecahan masalah untuk subjek yang dipelajari. Sebuah penelitian dimulai dengan penyampaian konten. Untuk menyelesaikan masalah hukum, analisis dilakukan menggunakan interpretasi hukum untuk menentukan bagaimana aturan dan gagasan terkait berkorelasi. Selain itu, hasil diskusi yang lengkap dalam penelitian skripsi ini diharapkan dari temuan ini.

1.6.6. Metode pengumpulan data dan Pengelolaan Data

Pengumpulan data terhadap hukum positif relevan kemudian evaluasi literatur berdasarkan sumber hukum primer dan sekunder adalah dua metode yang

digunakan untuk memperoleh data berupa bahan hukum untuk penelitian ini.

1.6.7. Teknik Analisa Bahan Hukum

Agar mencapai pendekatan pemecahan masalah terhadap subjek yang dipelajari, strategi analitis diaplikasikan pada riset melibatkan pengumpulan semua data yang relevan, kemudian memeriksa bahan-bahan hukum melalui presentasi, evaluasi, dan analisis. Sebuah penelitian dimulai dengan penyampaian konten. Untuk menyelesaikan masalah hukum, analisis dilakukan menggunakan interpretasi hukum untuk menentukan bagaimana aturan dan gagasan terkait berkorelasi. Selain itu, hasil diskusi yang menyeluruh, lengkap, dan holistik diharapkan dari temuan ini.

1.6.8. Sistematika Penulisan

Skripsi ini dibagi menjadi beberapa bab dan meliputi beberapa sub bab. Penelitian berjudul “ **Tinjauan Yuridis Perjanjian Antara Badan Usaha Milik Daerah Dan Pihak Swasta (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/Pn Kis)**”, dibagi menjadi 4 (empat) bab yang disusun sebagai berikut:

Bab Kesatu Pendahuluan mencakup informasi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan urgensi penelitian, serta kajian literatur dan metode. Penulis menjelaskan alasan, tujuan, dan hasil penelitian.

Bab kedua membahas masalah pertama yang berkaitan dengan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara putusan nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis. Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, dan sub bab pertama membahas tentang pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada putusan nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis, dan sub bab kedua menjelaskan mengenai analisis

pertimbangan hakim dalam menolak gugatan pada putusan nomor nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis.

Bab Ketiga, akan membahas mengenai rumusan masalah kedua yang berisikan tentang menganalisis bentuk penyelesaian sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian antara PT Pembangunan Batra Berjaya dan Gomel Sahat Parulian Rajagukguk, dengan mempertimbangkan status aset BUMD.

Bab Keempat, Bagian ini memuat kesimpulan yang merangkum poin utama riset serta memberikan rekomendasi langkah selanjutnya. Singkatnya, bab penutup menyajikan rangkuman riset dan permasalahan yang hendak diselesaikan dalam penelitian skripsi ini.

1.7. Tinjauan Pustaka

1.7.1. Tinjauan Umum Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu contract. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan overeenkomst (perjanjian). Pengertian perjanjian atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸ Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah:

Suatu perbuatan.

a. Antara sekurangny dua orang.

⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita: Jakarta 2008, hlm. 338.

- b.** Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Menurut Abdul kadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:⁹

- a.** Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang (subjek).
- b.** Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus).
- c.** Ada objek yang berupa benda.
- d.** Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan).
- e.** Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Unsur-Unsur Perjanjian Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a.** Essentialia, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian.

Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.

- b.** Naturalia, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur

⁹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000, hlm.224-225.

yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”¹⁰

- c. *Accidentalalia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.¹¹

1. Asas – Asas Perjanjian

a. Asas Konsensualisme,

Asas konsensualisme sering diartikan sebagai kesepakatan untuk lahirnya

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta, 2009, hlm. 118-119.

¹¹ Kartini Muljadi dkk, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana: Jakarta, 2006. hlm., 85-90.

kesepakatan. Dalam asas ini memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Hal ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.¹²

b. Asas Kebebasan Berperjanjian

Asas kebebasan berperjanjian merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian. Meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berperjanjian pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut asas kebebasan berperjanjian, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian.

¹² *Ibid.*, hlm. 34.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berperjanjian menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:¹³

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.¹⁴

Setiap orang yang membuat perjanjian, maka mereka terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut, karena perjanjian tersebut mengandung janji- janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana: Jakarta, 2011, hlm.110.

¹⁴ Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, PT Sinar Grafika: Jakarta, 2008, hlm.2.

sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁵

Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R di negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan di tempatkan dibawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat

¹⁵ Ahma di Miru, Hukum Kontrak Perancangan Kontrak, PT Rajawali Press: Jakarta, 2011, hlm.4.

ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.¹⁶

4. Jenis-jenis Perjanjian

a. Perjanjian timbal balik dan sepihak

Pembedaan jenis ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah dan hadiah.

Perjanjian Bernama dan Tak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengakutan, dan melakukan pekerjaan. Perjanjian tak bernama diatur dalam KUHP data titel V s/d XVIII dan diatur dalam KUHD. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.¹⁷

Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan bagi pihak lain tanpa menerima suatu

¹⁶ *Ibid.*, hlm.5.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.227.

manfaat baginya. Misalnya hibah, pinjam meminjam tanpa bunga, pinjam pakai dan penitipan tanpa sewa. Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan pihaknya. Misalnya jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.

Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selalu dibutuhkan kata sepakat juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Syarat Sahnya Perjanjian

Kesepakatan yang dirancang sesuai dengan regulasi yang ada akan mengikat pihak-pihak secara legal. Setelah perjanjian disahkan, pihak-pihak terkait terikat olehnya seperti terikat oleh hukum. Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata ialah:

- a. Izin yang sukarela serta berdasarkan informasi dari pihak-pihak.
- b. Kapasitas mereka untuk membuat perjanjian yang mengikat secara hukum.
- c. Karakter dan batasan dari pokok bahasan yang disetujui.

d. Landasan hukum yang valid.

Dalam teori hukum kontrak, dua bagian awal dinamakan syarat subjektif, sementara bagian ketiga serta keempat disebut syarat objektif. Akan ada berbagai konsekuensi hukum jika persyaratan subjektif dan/atau objektif dari sebuah kontrak tidak terpenuhi. Sebuah kontrak dapat dibatalkan (*vernietigbaarheid*) jika tidak memenuhi persyaratan subjektif.

Sampai hakim memutuskan untuk mengakhiri, perjanjian tersebut masih berlaku. Perjanjian tersebut secara hukum dianggap tidak sah dan dianggap tidak pernah terjadi jika prasyarat objektif tidak terpenuhi (kekosongan atau *vanrechtwege mitis*). Meskipun perjanjian diterima oleh pihak-pihak, hukum tidak akan mengakui jika tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh hukum. Meskipun tidak memenuhi persyaratan yang diperlukan, perjanjian tetap dapat diberlakukan di antara para pihak selama mereka mengakui dan mematuhi. Namun, pengadilan memiliki kekuasaan untuk membatalkan atau menyatakan perjanjian tersebut tidak sah jika salah satu pihak menolak untuk menerimanya, yang mengakibatkan perselisihan.¹⁸

Setiap kontrak yang melanggar aturan hukum berlaku otomatis tidak sah. KUHPerdara, Pasal 1320, mengatur syarat-syarat agar kontrak memiliki kekuatan hukum. Supaya kontrak dianggap sah dan bisa dijalankan secara hukum, harus memenuhi empat persyaratan utama:

1. Kesepakatan Para Pihak (Consensus)

¹⁸ Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996, hlm. 78.

Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memberikan persetujuan secara bebas dan tanpa paksaan. Kesepakatan ini dapat terjadi apabila kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian, baik itu secara lisan atau tertulis. Perjanjian yang terjadi karena paksaan, penipuan, atau kekeliruan tidak memenuhi syarat ini dan bisa dibatalkan.

2. Kecakapan untuk Membuat Perjanjian

Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Artinya, mereka harus dalam keadaan sehat secara mental dan cukup umur. Biasanya, orang yang belum dewasa atau orang yang tidak sadar akan tindakannya (misalnya karena gangguan jiwa) dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian yang mengikat secara hukum.

3. Objek yang Halal

Objek perjanjian (misalnya barang atau layanan yang dipertukarkan) harus sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku atau dengan kesusilaan. Misalnya, perjanjian yang berhubungan dengan barang terlarang (seperti narkoba atau benda haram lainnya) adalah tidak sah karena objek perjanjiannya tidak memenuhi syarat ini.

4. Sebab yang Halal

Tujuan atau alasan dari perjanjian tersebut juga harus sah, yaitu tidak bertentangan dengan hukum, moralitas, atau ketertiban umum. Sebagai contoh, jika perjanjian dilakukan untuk tujuan yang melanggar hukum (seperti untuk melakukan tindakan kriminal), maka perjanjian tersebut

tidak sah.

Supaya sah serta diakui hukum di Indonesia, perjanjian mesti memenuhi persyaratan yang telah disebutkan. Persyaratan ini menjadi landasan hukum agar perjanjian mengikat para pihak, sehingga unsur-unsur tersebut sangat krusial. Tanpa terpenuhi, perjanjian tidak diakui hukum dan tidak berlaku. Singkatnya, perjanjian yang gagal memenuhi persyaratan dianggap tidak sah dan tidak menimbulkan kewajiban hukum. Persyaratan ini juga berfungsi melindungi pihak-pihak dalam perjanjian, memastikan tidak ada yang dirugikan atau dipaksa melakukan hal ilegal atau bertentangan dengan kehendaknya.¹⁹ Contohnya, perjanjian yang dibuat lewat penipuan atau paksaan dianggap tidak sah; pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan.

Dengan memastikan bahwa perjanjian memenuhi keempat syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang halal, dan sebab yang halal, maka perjanjian tersebut dapat dianggap sah, berlaku, dan mengikat secara hukum di Indonesia. Secara lebih rinci, hal ini berarti:

1. Sah: Perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum dan dapat dilaksanakan. Artinya, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, pihak yang dirugikan dapat menuntut pelaksanaan atau ganti rugi di pengadilan.

¹⁹ *Ibid.* hlm. 95

2. Berlaku: Perjanjian yang sah berlaku bagi para pihak yang terlibat, dan masing-masing pihak harus menjalankan kewajiban yang disepakati. Perjanjian ini menjadi dasar hukum untuk hubungan antara pihak-pihak tersebut.
3. Mengikat: Perjanjian yang sah mengikat para pihak, artinya mereka wajib mematuhi dan melaksanakan apa yang telah disepakati. Jika ada pelanggaran, pihak yang dirugikan dapat meminta penyelesaian melalui jalur hukum, seperti melalui pengadilan.

Apabila keempat syarat terpenuhi, para pihak dapat yakin perjanjian mengikat secara hukum. Tanpa terpenuhi syarat tersebut, mereka tidak wajib mematuhi isi perjanjian. Kepastian hukum ini penting agar hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi serta ditegakkan secara sah.

Perjanjian dianggap tidak sah atau batal demi hukum apabila satu persyaratan tidak terpenuhi. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak mengikat pihak terkait. Dalam hal ini, pihak-pihak yang terlibat tidak diwajibkan untuk melaksanakan perjanjian tersebut, dan mereka bisa mengajukan pembatalan atau meminta agar perjanjian itu dinyatakan tidak sah di hadapan pengadilan.

Oleh karena itu, memastikan bahwa perjanjian memenuhi keempat syarat ini memberikan perlindungan hukum yang kuat, baik bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian maupun untuk menjaga agar kepentingan hukum mereka terlindungi sesuai ketentuan yang berlaku. setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat merasa aman dan yakin bahwa hak

serta kewajiban mereka akan dihormati dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk:

1. Melindungi Kepentingan Pihak yang Terlibat: Setiap pihak dalam perjanjian dapat memanfaatkan hak-haknya sesuai dengan isi perjanjian. Jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian, pihak yang dirugikan dapat menuntut pelaksanaan atau ganti rugi melalui jalur hukum yang sah.
2. Menghindari Perjanjian yang Tidak Adil atau Merugikan: Jika salah satu syarat tidak dipenuhi, misalnya ada penipuan, paksaan, atau objek yang tidak sah, maka perjanjian yang dibuat tidak akan dapat diakui oleh hukum, sehingga pihak yang dirugikan dapat melindungi hak-haknya dan meminta pembatalan perjanjian.
3. Menjamin Kepastian Hukum: Dengan adanya perjanjian yang sah, semua pihak akan tahu dengan jelas hak dan kewajibannya. Ini menghindari ketidakpastian yang bisa timbul jika perjanjian tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan kuat. Dengan kata lain, perjanjian yang sah tidak hanya memberikan kewajiban kepada para pihak untuk melaksanakan apa yang telah disepakati, tetapi juga memberikan jaringan perlindungan untuk mencegah adanya kerugian atau konflik di masa depan.

5. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut

: a. Perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya (Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata). Oleh karena itu apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibannya semata-mata.²⁰

b. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya.²¹

c. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Karena perjanjian itu adalah persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar jika disetujui oleh kedua belah pihak pula.

d. Pelaksanaan dengan itikad baik dalam Pasal 1338 KUHPerdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang benar.

1.7.2 Tinjauan Umum Wanprestasi

Pengertian Wanprestasi

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan wanprestasi adalah hal dimana tidak memenuhi suatu perutangan (perikatan). Berdasarkan sifatnya, wanprestasi mempunyai dua macamsifat yaitu pertama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan namun tidak secara sepenuhnya. Kedua, prestasi itu

²⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja., *Op.Cit.* hlm.165.

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 234.

tidak dilakukan pada waktu yang tepat²². Wanprestasi menurut Ridwan Khairandy adalah suatu kondisi dimana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang. Wanprestasi menurut J. Satrio adalah tidak dipenuhinya kewajiban perikatan, dengan perkataan lain, berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan. Salim H. S. mengartikan wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.²³

Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Saat menjalankan kontrak, sering kali terjadi salah satu pihak atau para pihak lain harus menghadapi keadaan-keadaan yang sulit sehingga suatu kontrak tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Keadaan ini dapat berasal dari dalam atau dari luar pihak-pihak itu. Keadaan sulit tersebut dapat terjadi secara sengaja atau tidak sengaja, dalam arti pihak tersebut tidak menyadari atau tidak menginginkan keadaan sulit tersebut terjadi. Dalam situasi semacam ini, pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya (prestasinya) telah dikatakan wanprestasi (ingkar janji). Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat kita temui adalah:

1. Tidak melaksanakan isi kontrak sama sekali
2. Melaksanakan sebagian isi kontrak

²² Muhammad Teguh Pangestu, Pokok-Pokok Hukum Kontrak, Makassar : CV. Social Politic Genius (SIGn), hal 122

²³ *Ibid.*

3. Melaksanakan kontrak tidak sebagai mana mestinya

4. Melaksanakan kontrak namun terlambat²⁴

Adapun penjelasan dari bentuk bentuk wanprestasi diatas adalah :

1. Pada bentuknya yang pertama, suatu pihak telah nyata-nyata menentang pelaksanaan kontrak dengan tidak melaksanakan isi dalam kontrak. Pihak tersebut sama sekali tidak melakukan hal-hal yang diamanatkan dalam kontrak. Terlepas dari latar belakang tidak dilaksanakannya kontrak, senyawa pihak lain dalam kontrak telah mengalami kerugian. Bentuk wanprestasi ini merupakan bentuk yang paling eksterem.

2. Pada bentuk kedua, salah satu atau kedua pihak hanya melaksanakan sebagian isi kontrak dan meninggalkan sebagian lainnya. Melalaikan pelaksanaan halhal yang telah disepakati jelas merupakan pengingkaran terhadap kesepakatan itu sendiri. Apabila klausul yang tidak di laksanakan bukan merupakan klausul dengan muatan yang esensiil maka pengabaiaan itu barangkali dapat dikeseimbangkan atau dapat diterima oleh pihak lainnya. Berbeda apabila wanprestasi itu berkenaan dengan hal-hal yang krusial, yang menentukan tercapai tidaknya tujuan kontrak, maka pihak lain tentu mengalami kerugian akibat wanprestasi itu.

3. Dalam bentuknya yang ketiga, salah satu atau semua pihak melaksanakan halhal yang tidak sesuai dengan apa yang telah di atur dalam kontak. Dengan kata lain hal-hal yang telah dilakukan bertentangan dengan bagaimana kontrak seharusnya dilaksanakan. Akibatnya salah satu tidak memperoleh keuntungan dari pelaksanaan prestasi pihak lainnya.

²⁴ Ahmad Rizki Sridadi, Aspek Hukum Dalam Bisnis, Surabaya : Airlangga University Press, hal 87

4. Bentuk wanprestasi keempat adalah melaksanakan prestasi tidak pada waktu yang ditentukan dalam kontrak. Suatu pihak mengingkari waktu yang telah disediakan untuk melaksanakan prestasinya. Akibat wanprestasi dan tuntutan pihak lain sangat tergantung kepada esensialia dari waktu. Apabila keterlambatan prestasi mengakibatkan kerugian finansial yang cukup besar maka wajarlah bila pihak lain yang dirugikan menuntut ganti rugi. Namun bila faktor waktu tidak cukup penting maka pihak yang dirugikan tidak akan menuntutnya karena masih ada kesempatan lain bagi pihak yang telah wanprestasi untuk melaksanakan prestasinya.²⁵

Wanprestasi tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor karena dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian
- b. Keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitor. Jadi, debitor tidak bersalah. Untuk menentukan apakah seorang debitor bersalah melakukan wanprestasi, perlu di tentukan dalam keadaan bagaimana debitor dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada tiga keadaan, yaitu:
 - a. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali
 - b. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru
 - c. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak? Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak di tentukan perlu memperingatkan debitor supaya dia memenuhi

²⁵ *Ibid.*

prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPdt debitor dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan²⁶.

Cara untuk memperingatkan debitor untuk memenuhi prestasinya yaitu debitor perlu diberikan peringatan tertulis, yang isinya mengatakan bahwa debitor wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitor tidak memenuhinya, debitor dikatakan telah lalai atau wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dikatakan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang disebut *sommatie*. Kemudian, pengadilan negeri dengan perantara juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitor yang disertai berita acara penyampaian. Peringatan tertulis tidak resmi, misalnya, melalui surat tercatat, telegram, faksimile, atau disampaikan sendiri oleh kreditor kepada debitor dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut *ingerbrekestelling*. Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPdt).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPdt).
- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih pada debitor sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPdt).

²⁶ Prof. Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011, hal 241

d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPdt).

e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.²⁷

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

a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diberikan oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Per)

b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Per).

c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Per).

d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)²⁸

Disamping itu, dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari suatu hak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atau permintaan si tergugat, untuk memberikan sesuatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya,

²⁷ Ibid. hal 242-243.

²⁸ Ibid. hal 242-243.

jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUH Per). Sesuatu dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Per, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:

1. Pemenuhan perjanjian.
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
3. Ganti rugi saja.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Kewajiban membayar ganti-kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Debitur memang telah lalai melaksanakan wanprestasi.
2. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.
3. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
4. Kreditur telah melakukan somasi/peringatan.²⁹

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilai seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.³⁰

Akibat-akibat terhadap kelalaian atau kealpaan oleh debiturbeberapa sanksi atau

²⁹ Ibid. hal 294

³⁰ Yahman, Karakteristik Wanprestasi tindak pidana Dan Penipuan, Jakarta : Kencana, 2014, hal 83 2

hukuman yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dinamakan ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim.³¹

4. Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi

Jika wanprestasi menimbulkan kewajiban ganti kerugian dan kreditur dapat menuntut hal-hal di atas, maka melakukan tuntutan, kreditur harus memahami mengenai kapan sesungguhnya debitur dapat dikatakan telah ingkar janji, apakah ingkar janji terjadi dengan sendirinya. Adakalanya perjanjian tidak ditentukan kapan saat pemenuhan prestasi. Dalam hal yang demikian, ingkar janji tidak segera terjadi sejak saat debitur tidak memenuhi prestasinya. Untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak. Jadi pada persetujuan yang tidak ditentukan tenggang waktu prestasinya, ingkar janji tidak terjadi secara hukum.³²

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah diwajibkan apabila debitur telah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya (Pasal 1243 KUH Perdata). Pada dasarnya ganti kerugian itu adalah ganti rugi yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.³³

Ganti rugi tersebut berupa biaya, rugi dan bunga (kosten, schaden en interesten).

³¹ Ibid. hal 85

³² Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rug Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Jakarta : Vol. 10 No. 2 Lex Jurnalica, 2013, hal 114.

³³ P.N.H. Simanjuntak, *hukum perdata Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015 hal 294.

Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh satu pihak. Jika seorang sutradara mengadakan suatu perjanjian dengan seorang pemain sandiwara untuk mengadakan suatu pertunjukan, dan pemain ini kemudian tidak datang sehingga pertunjukan terpaksa dibatalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi dan lain-lain.

Selanjutnya yang dimaksud dengan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian si debitor. Misalnya, dalam hal jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik si pembeli, hingga sapi-sapi ini mati karena penyakit tersebut. Atau pun, rumah yang baru diserahkan oleh pemborong ambruk karena salah konstruksinya, hingga merusakkan segala perabot rumah. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*winstdervig*) yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditor.³⁴

1.7.2. Tinjauan Umum BUMD (Badan Usaha Milik Daerah)

1.7.2.1 Pengertian BUMD (Badan Usaha Milik Daerah)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2017, badan usaha pemerintah daerah (BUMD) didirikan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, berkontribusi pada pembangunan daerah, dan meningkatkan potensi ekonomi untuk menciptakan masyarakat yang adil dan sejahtera.

- a. Memperbesar pendapatan produksi.

³⁴ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan GAnti Rug Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dngan Wanprestas*, Jakarta : Vol. 10 No. 2 Lex Jurnalica, 2013, hal 114.

- b. Memperluas lapangan pekerjaan.
- c. memperluas pendapatan wilayah.

BUMD bertugas menjalankan peran khusus, meliputi:

- a. menerapkan kebijakan ekonomi daerah
- b. mengatur efisiensi pembiayaan pembangunan.
- c. mengajak masyarakat terlibat usaha.
- d. memprakarsai pengembangan sektor industri terabaikan swasta.

Mengoptimalkan pengelolaan perusahaan milik daerah sangat diperlukan untuk menjadikannya sebagai kekuatan ekonomi yang dapat diandalkan yang dapat secara aktif berpartisipasi dalam menjalankan tanggung jawab dan aktivitasnya serta berfungsi sebagai katalis untuk ekonomi lokal.³⁵ Diharapkan bahwa Pendapatan Asli Daerah akan meningkat secara signifikan berkat pendapatan dari Perusahaan Milik Daerah. Otonomi daerah sangat memengaruhi fungsi Perusahaan Milik Daerah (BUMD) dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) Usaha dan upaya ekonomi daerah sebenarnya berasal dari perusahaan milik daerah selama waktu yang cukup lama. Untuk memenuhi tujuannya sebagai salah satu sumber PAD dan mempertahankan posisinya sebagai kekuatan ekonomi lainnya, manajemen, sumber daya manusia, dan fasilitas dan infrastruktur yang memadai harus ditingkatkan.

Ciri-ciri Usaha Milik Daerah: Usaha milik daerah dan perusahaan yang dimiliki oleh daerah berbeda dari usaha milik negara; oleh karena itu, ciri-ciri perusahaan yang dimiliki daerah dapat dilihat sebagai berikut :

³⁵ *Ibid.* hlm.97

- a. Pemerintah daerah mendirikan dan mengawasi BUMD.
- b. Karena memiliki hak atas kekayaan korporasinya, pemerintah memiliki wewenang tanpa batas.
- c. Sebagian besar atau seluruh modal BUMD berada di bawah yurisdiksi pemerintah daerah.
- d. Kepala daerah (bupati, walikota, atau gubernur) memiliki wewenang untuk memilih dan memberhentikan direktur yang menjabat sebagai pemimpin BUMD.
- e. Pemerintah menanggung semua risiko yang dihadapi BUMD.
- f. Sebagai penghasil pendapatan atau penyedia arus kas bagi negara dan mungkin daerah.
- g. Berfungsi sebagai alat penting untuk pertumbuhan ekonomi nasional dan daerah.
- h. Tidak hanya mencari keuntungan finansial karena uang yang dihasilkan harus digunakan untuk meningkatkan kehidupan masyarakat. Jadi tujuan BUMD tidak untuk mengumpulkan keuntungan sebesar mungkin tapi dengan modal sekecil mungkin
- i. Pemda memegang saham BUMD yang memperoleh dana dari bank konvensional serta lembaga keuangan nonbank.
- j. Modal BUMD berasal dari aset milik daerah, baik sebagian maupun keseluruhan.
- k. Kekayaan dari pemerintah daerah yang berbeda, daripada saham, adalah modal dari perusahaan milik daerah.

- l. Modal dasar Perusahaan Milik Daerah terdiri dari saham kekayaan beberapa pemerintah daerah jika modal perusahaan berasal dari kekayaan beberapa pemerintah daerah.
- m. Saham, baik yang dipegang oleh pemerintah daerah atau oleh pihak ketiga (sektor swasta), membentuk modal perusahaan milik daerah.
- n. Bank yang ditunjuk oleh kepala daerah diharuskan untuk menyimpan semua aset likuid sesuai dengan arahan dari Menteri Keuangan.

Ini lebih lanjut ditunjukkan oleh bahasa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, yang memiliki berbagai modal, khususnya yang berkaitan dengan pernyataan modal daerah, pinjaman, hibah, dan sumber modal lainnya.

- a. “Pasal 19 ayat 1 Menyebutkan Sumber modal BUMD terdiri dari Pernyataan modal daerah, Pinjaman, Hibah, dan Sumber modal lainnya.
- b. “Pasal 19 ayat 2 Menyebutkan Pernyataan modal daerah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a dapat bersumber dari APBD dan Konversi dari Pinjaman.”
- c. “Pasal 19 ayat 3 menyebutkan Pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b dapat bersumber dari Daerah, BUMD lainnya, dan Sumber lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.”
- d. “Pasal 19 ayat 4 menyebutkan Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c dapat bersumber dari Pemerintah Pusat, Daerah, BUMD lainnya, dan Sumber lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.”

BAB II

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA

PUTUSAN NOMOR 12/PDT.G/2023/PN KIS

2.1 Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Wanprestasi Pada Putusan Nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis

Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undangundang untuk mengadili (Pasal 1 butir 8 KUHAP). Sedangkan istilah hakim artinya orang yang mengadili perkara dalam pengadilan atau Mahkamah; Hakim juga berarti pengadilan, jika orang berkata “perkaranya telah diserahkan kepada Hakim”. Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia (Pasal 24 UUD 1945 dan Pasal 1 UUD No.48/2009). Berhakim berarti minta diadili perkaranya; menghakimi artinya berlaku sebagai hakim terhadap seseorang; kehakiman artinya urusan hukum dan pengadilan, adakalanya istilah hakim dipakai terhadap seseorang budiman, ahli, dan orang yang bijaksana.

Hakim di dalam menjalankan tugas dan fungsinya wajib menjaga kemandirian peradilan. Segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana dimaksud 14 dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Setiap orang yang dengan sengaja melanggar ketentuan

peraturan perundang-undangan (Pasal 3 Undang-Undang No.48 Tahun 2009). Kewajiban Hakim Hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa perkara (mengadili), mengadili adalah serangkaian tindakan hakim untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara pidana berdasarkan asas bebas, jujur dan tidak memihak di sidang pengadilan dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 Ayat (9) KUHAP). Ia tidak boleh menolak perkara dengan alasan tidak ada aturan hukumnya atau aturan hukumnya kurang jelas.

Oleh karena hakim itu dianggap mengetahui hukum maka jika aturan hukum tidak ada ia harus menggantinya dengan ilmu pengetahuan hukum, jika aturan hukum kurang jelas maka ia harus menafsirkan dan jika tidak ada aturan hukum tertulis ia dapat menggunakan hukum adat. Hakim sebagai pejabat negara dan penegak hukum, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. Hakim dan hakim konstitusi wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim (Pasal 5 Undang-Undang No.48 Tahun 2009). Seorang hakim wajib mengundurkan diri dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai derajat ketiga, atau hubungan 15 suami atau istri meskipun telah bercerai dengan pihak yang diadili atau advokat. Seorang hakim atau panitera wajib mengundurkan diri dari persidangan apabila ia mempunyai kepentingan langsung atau tidak langsung dengan perkara yang sedang diperiksa, baik atas

kehendaknya sendiri maupun atas permintaan pihak yang berperkara. (pasal 17 Ayat (3-5) Undang-Undang No.48 Tahun 2009). Hakim ketua dalam memeriksa perkara di sidang pengadilan harus menggunakan bahasa Indonesia yang dapat dimengerti oleh para penggugat dan tergugat atau terdakwa dan saksi (Pasal 153 KUHP).

Di dalam praktik adakalanya hakim menggunakan bahasa daerah, jika yang bersangkutan masih kurang paham terhadap apa yang diucapkannya atau ditanyakan hakim. Hakim ketua membuka sidang dengan menyatakan terbuka untuk umum, kecuali perkara mengenai kesusilaan atau terdakwa anak-anak. Jika hakim dalam memeriksa perkara menggunakan bahasa yang tidak dimengerti oleh terdakwa atau saksi dan mereka tidak bebas memberikan jawaban, dapat berakibat putusan batal demi hukum.

Peranan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Hakim berbeda dengan pejabat-pejabat lain, ia harus benar-benar menguasai hukum sesuai dengan sistem yang dianut di Indonesia dalam pemeriksaan di sidang pengadilan. Hakim harus aktif bertanya dan memberi kesempatan kepada pihak terdakwa yang diwakili oleh Penasihat Hukum untuk bertanya kepada saksisaksi, begitu pula Penuntut Umum. Semua itu dimaksudkan untuk menemukan 16 kebenaran materil dan pada akhirnya hakimlah yang bertanggungjawab atas segala yang diputuskannya.³⁶

Pokok Kekuasaan Kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945

³⁶ Andi Hamzah, KUHP dan KUHP (Rineka Cipta: Jakarta, 1996) hal.101

Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin adanya suatu Kekuasaan Kehakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam Penjelasan Pasal 19 24 ayat (1) dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009, yaitu Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.

Dalam putusan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis kasus posisinya, yaitu:

Bahwa pada tanggal 2 maret 2023 penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 3 maret 2023 telah mengajukan gugatan antara lain penggugat selaku wiraswasta atau perseorangan yang berprofesi membangun perumahan atau bangunan lain-lainnya. Awal mulanya penggugat pernah melakukan perjanjian kesepakatan kerjasama dengan sistem swakelola dengan PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sebagai pihak tergugat. Penggugat dan pihak tergugat sudah menyepakati harga dimana untuk pembangunan 1 unit rumah type 70/140 sebesar Rp.140.000.000,00 dan untuk pembangunan 1 unit ruko sebesar Rp.322.000.000,00 dilakukan sistem pembayaran disesuaikan dengan situasi pekerjaan dan dibayar sebagian setelah rumah atau ruko sudah siap serah terima kunci atau sudah selesai

pembangunan.

Atas dasar kesepakatan yang telah disepekat Gomal dan PT. Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), penggugat melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan di lapangan atau lokasi tergugat di bawah pengawan penggugat selaku pemberi kerja dan setelah penggugat menyelesaikan pembangunan ruko dan rumah tersebut di tahap awal tergugat telah melakukan pembayaran atas pekerjaan kepada penggugat dengan rincian waktu 4 september 2018 tergugat membayarkan upah kerja penggugat 1 unit ruko dan 2 unit rumah sebesar Rp.602.000.000,00 selanjutnya tanggal 12 oktober 2018 membayar 1 unit ruko kemudian yang terakhir tanggal 22 oktober 2018 membayar 1 unit ruko. Atas dasarnya kelancaran pembayaran pekerjaan pembangunan perumahan yang tergugat melakukan terhadap penggugat dengan hal tersebut. Penggugat melanjutkan pekerjaan pembangunan dan telah membangun 7 unit rumah dan 3 unit ruko lagi.

Namun, setelah pembangun sudah dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak terjadi kemacetan pembayaran yang seharusnya diterima oleh penggugat hingga adanya pengunduran diri pada direksi PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Akibat dari pengunduran diri tersebut terjadi pergantian dimana PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) menunjuk Bapak Harmoko sebagai direktur utama yang baru. Hal tersebut dibawah kepemimpinan direksi Bapak Harmoko berdasarkan permohonan tagihan pembayaran yang diajukan oleh penggugat telah dilakukan pembayaran terhadap 2 unit ruko pada tanggal

16 april 2019.

Kemudian pada saat PILKADA atau Pemilihan Bupati Batubara pada tahun 2019 yaitu Ir. Zahir telah dilakukan peresmian 2 unit ruko, ruko tersebut belum dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat yang mana ruko tersebut sudah di operasionalkan sebagai kantor Tergugat. Atas kekhawatiran Penggugat yang belum dibayarkan oleh Tergugat pembayaran ruko tersebut, Penggugat meminta kepada Direksi PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) untuk segera membayarkan ruko-ruko yang telah dibangun oleh Penggugat. Akan tetapi, permintaan Penggugat tidak direalisasikan oleh Tergugat. Atas tindakan Penggugat tersebut, Tergugat mengundang Penggugat untuk hadir dalam rapat agenda pembahasan permasalahan perumahan Batra Perdana Asri pada tanggal 29 oktober 2019 dengan hasil rapat yang telah dilakukan tersebut perihal dibuatkan administrasi tentang perjanjian pembangunan rumah dan ruko antara Direksi PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan Gomah Sahat Parulian Rajagukguk terkait membuat surat pernyataan hutang perusahaan tersebut.

Selanjutnya, dengan rincian surat pernyataan hutang tersebut, Tergugat belum merealisasikan sebagaimana yang sudah dijanjikan dan disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Adanya kemacetan pembayaran tersebut Penggugat melakukan pengaduan kepada Tergugat agar hak Penggugat di berikan dikarenakan Penggugat merasa dipermainkan, kemudian Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melayangkan somasi untuk

pembayaran hutang surat tersebut ditujukan kepada Tergugat dan melayangkan surat perihal”Mohon bantuan penyelesaian hutang BUMD Batubara. Menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan ingkar janji kepada Penggugat atau wanprestasi atas surat pernyataan hutang perusahaan kepada Penggugat.

Dalam perkara ini terdapat pertimbangan Majelis Hakim pada putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis, antara lain:

1. Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut
2. Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irse Yanda Perima, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran, sebagai Mediator
3. Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Mei 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.
4. Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik.
5. Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik.
6. Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya

Penggugat mengajukan perbaikan sebagai berikut;

7. Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan perbaikan atau penyempumaan redaksi didalam Gugatan sebagai berikut:

a. PENGGUGAT adalah selaku Perseorangan atau wiraswasta yang menjalankan kehidupan sehari-hari antara lain membangun perumahan atau bangunan lain – lain sebagainya ;

b. Bahwa Penggugat Pernah melakukan kesepakatan Kerjasama dengan system Swakelola dengan Pihak Tergugat (PT. Pembangunan Batra Berjaya) atas Pembangunan perumahan BATRA Perdana Asri yang terletak di Jl. Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara pada tahun 2018 .

2.2 Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Menolak Gugatan Pada Putusan Nomor Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis.

Perkara ini merupakan kasus wanprestasi yang dilakukan oleh PT Pembangunan Batra Berjaya, Penggugatnya yaitu Gomal Sahat Parulian Rajagukguk. Kasus ini diajukan di Pengadilan Kisaran dengan putusan nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis, bahwa sebelumnya kedua belah pihak telah memiliki hubungan kerjasama dalam pembangunan proyek ruko dan rumah. Penggugat telah menggugat Tergugat untuk membayarkan hutang sebesar Rp. 602.000.000,00. Menurut Penggugat tanggal 29 oktober 2019 kedua belah pihak telah melakukan perjanjian kerjasama, seperti asas kebebasan berkontrak yaitu dalam asas ini memuat kebebasan untuk melakukan sebuah perjanjian dan menetapkan jenis perjanjian tertulis atau tidak hal tersebut juga tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Realitanya Tergugat belum bisa membayarkan kewajibannya kepada Tergugat. Dalam gugatan Penggugat sebelumnya, Penggugat telah mengirimkan somasi atau teguran kepada Tergugat untuk melakukan seluruh kewajibannya yang harus dibayarkan. Penggugat mengalami kerugian materiil dan inmateriil dengan kerugian materiilnya belum terpenuhinya kurang sebesar Rp. 602.000.000,00 dan Penggugat sendiri telah meminta kejelasan mengenai kapan akan dibayarkan uang tersebut, kemudian tidak mendapatkan jawaban dari Tergugat.

Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA)

Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di pengadilan, tetapi hasil dari mediasi tersebut yang dilakukan kedua belah pihak yang bersangkutan yakni dinyatakan tidak berhasil dan Tergugat mengajukan eksepsi dapat ditemukan hasil analisis sebagai berikut bahwa antara Penggugat dengan Tergugat benar pernah melakukan sebuah perjanjian tertulis yang disebut dalam surat perjanjian swakelola. Perjanjian tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk berkerja sama dalam proyek pembangunan perumahan Batra Perdana Asri.

Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut terdapat beberapa Pasal didalamnya, salah satunya tentang penyelesaian perselisihan yang tertuang pada Pasal 9 yang penjeleasannya tentang: perselisihan yang mungkin timbul akibat dari pelaksanaan pemborongan perumahan ini akan diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mencapai kata mufakat diantara kedua belah pihak yang bersangkutan, apabila tidak tercapai kata mufakat dalam musyawarah yang telah dilakukan, maka antara pihak-pihak yang bersangkutan saling setuju untuk terlebih dahulu menyelesaikan kepada pejabat arbitrase. Bahwa dengan telah disepakatinya perselisihan melalui arbitrase maka berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.” Kemudian, pada Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi:

“(1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak

untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.

(2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.” Selain UU Nomor 30 Tahun 1999 terdapat peraturan yang mengatur tentang arbitrase yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Kewenangan absolut forum Arbitrase dapat dirujuk kepada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2179K/Pdt/1984 yang menerangkan: “dalam hal ada klausula arbitrase, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi maupun rekonvensi”.

Kemudian begitu juga pada putusan Mahkamah Agung Nomor 225 K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983 menerangkan : “dengan adanya perjanjian klausula arbitrase, penyelesaian perselisihan adalah kewenangan absolut arbitrase, meskipun para pihak tidak mengajukan eksepsi dalam pemeriksaan persidangan.

Dengan demikian, merujuk pada Pasal 3 dan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 225 K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983, Pengadilan Negeri Kisaran tidak berwenang mengadili perkara tersebut sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat telah terbukti cacat kompetensi absolut.

Walaupun dalam fakta persidangan sudah jelas bahwa tergugat telah

melakukan wanprestasi dalam halnya juga melakukan pelanggaran perjanjian kerjasama. Hal tersebut terjadi karena seorang yang berpiutang atau debitur dinyatakan telah wanprestasi apabila pihak Tergugat telah disomasi oleh Pihak Penggugat. Adapun, dalam surat somasi memuat hal-hal yaitu sesuatu yang dituntut atau pembayaran yang harus dilakukan, dasar dari sebuah tuntutan atau perjanjian oleh kedua belah pihak dan tenggang waktu pembayaran yang telah ditentukan. Penggugat telah mengirim somasi pertama dan kedua kepada Tergugat dan Pihak Tergugat mengakui adanya tunggakan pembayaran tersebut, tetapi Tergugat tidak melakukan kewajiban yang harus dilakukan yakni membayarkan hutang terkait pembayaran atas proyek pembangunan ruko dan rumah yang dibangun oleh Pihak Penggugat.

Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Tergugat yaitu bentuk wanprestasi keterlambatan pembayaran hutang dan berujung tidak bisa melakukan pembayaran. Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* perjanjian merupakan suatu undang-undang bagi mereka yang menciptakannya, tetapi dalam praktiknya banyak orang yang melanggar seperti kasus ini yang Tergugat terbukti melakukan wanprestasi sehingga melanggar asas *pacta sunt servanda* dan Pasal 1338 KUHPerdata. Akibat hukumnya yang diterima oleh Tergugat yaitu sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yaitu dengan ganti rugi karena telah membuat orang lain mengalami kerugian. Dalam Pasal 1243 KUHPerdata menjelaskan bahwasanya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya seperti membayarkan hutangnya maka wajib mengganti kerugian jika Penggugat telah memberikan peringatan kepada Tergugat untuk wajib dan segera membayarkan hutangnya.

Perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan dan bila mana dibuktikan terdapat pihak yang ingkar janji maka wajib ganti rugi baik dari segi materiil dan immateriil. Dalam hal permohonan ganti rugi di Undang-Undang terdapat syarat apa yang boleh dituntut kerugian dan apa yang tidak. Dengan demikian, seseorang yang dianggap lalai dalam kewajibannya masih dilindungi dalam Undang-Undang terhadap kewenangan-kewenangan Pihak kreditur.

Pada Putusan nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis Majelis Hakim memberikan putusan antara lain:

1. Menolak gugatan Penggugat
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.566.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam putusan nomor 12/Pdt.g/2023/PN Kis Pihak Tergugat tidak dapat diadili oleh Pengadilan Negeri Kisaran dikarenakan dalam perkara ini tidak adanya kewenangan untuk mengadili disebabkan adanya klausul dalam perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan bahwasanya dalam menyelesaikan perselisihan harus melalui pejabat arbitrase terlebih dahulu sebelum menempuh jalur hukum di persidangan Pengadilan Negeri Kisaran.