

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian di Indonesia yang selalu berkembang disertai dengan jumlah lapangan kerja yang terbatas menuntut setiap orang untuk membuat suatu kegiatan usaha dengan mencari peluang-peluang yang memungkinkan dijadikan sebagai jenis usaha. Hal ini karena harga dari suatu produk yang merupakan kebutuhan manusia selalu terjadi peningkatan sehingga dengan lapangan kerja yang terbatas mengharuskan setiap orang untuk menjadi pelaku bisnis dengan membuat atau membentuk kegiatan bisnis yang berdiri sendiri demi memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri.¹

Pada era reformasi ini perkembangan arus globalisasi ekonomi dalam kerjasama di bidang jasa berkembang sangat pesat. Kepesatan tersebut memberikan dampak terhadap masyarakat itu sendiri, yang mana hubungan antar masyarakat semakin erat sehingga tersimpulnya hubungan diantara mereka berupa ikatan yang bisa terwujudkan dalam sebuah perjanjian. Perjanjian yang timbul barik dari kegiatan usaha ataupun tidak tentunya memberikan impact bagi masing-masing pihak dalam mengikatkan dirinya. Hal ini masuk keranah yang sering disebut dengan ranah keperdataan, dan yang saat ini digemari salah satunya adalah hubungan keperdataanm sewa-menyewa

¹ Suratman, 2010, *Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Permata Puri Media, Jakarta, h.28

yang dilakukan oleh masyarakat yang dalam ilmu hukum disebut subjek hukum.²

Dalam memulai suatu usaha atau bisnis, setiap pelaku bisnis harus memperhatikan berbagai hal seperti peluang, modal, distributor serta lokasi tempat usaha yang strategis. Tempat usaha merupakan hal dasar yang perlu dipenuhi bagi setiap orang yang ingin membangun atau membentuk kegiatan bisnis. Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa:

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”.

Bagi sebagian kecil pelaku bisnis, mereka menggunakan lahannya sendiri untuk dibangun sebagai tempat usaha, namun bagi sebagian besar pelaku bisnis, mereka menyewa lahan ataupun bangunan toko yang dapat dijadikan sebagai tempat bagi pelaku bisnis untuk melakukan kegiatan bisnis.

Berkenaan dengan menyewa bangunan gedung yang nantinya digunakan sebagai tempat pelaku usaha untuk memulai kegiatan usahanya tidak selalu mulus didalam kehidupan. Sering kali para pihak mengalami masalah hukum diantara keduanya, padahal dalam menyewa gedung tersebut terdapat suatu perjanjian yang melekat diantara subyek-subyek hukum yakni antara pemilik dan penyewa.

² *Ibid*,h.29

Pada dasarnya sewa menyewa ini tetaplah bagian dari yang namanya perikatan. Perihal perikatan disini merupakan bagian dimana antar penyewa dengan yang disewakan melakukan perjanjian kedua belah pihak dengan perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik yang dilakukan pada sewa menyewa sering disebut dengan perjanjian bilateral. Perjanjian bilateral dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, sehingga didalamnya dimuat yang namanya masa berakhirnya sewa menyewa tersebut, yang apabila terlupakan dapat mengacu pada perjanjian tertulis yang telah dibuat.³

Sewa menyewa yang merupakan Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak itu saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian. Pemahaman tentang sewa-menyewa dimuat dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang rumusnya adalah sebagai berikut:

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

Salah satu yang sering dilakukan oleh masyarakat tentang sewa menyewa adalah tentang perjanjian sewa menyewa gedung, yang mana Gedung dalam hal ini suatu tempat atau wadah dimana dilakukannya kegiatan usaha untuk mendapatkan keuntungan kedepannya, sehingga si penyewa melakukan persewaan terhadap gedung yang ditawarkan oleh sipemilik, sehingga

³ Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, LaksBang Mediatama*, Yogyakarta, h.110-111

terjadilah perjanjian timbal balik diantara keduanya.⁴ Si pemilik gedung berhak atas uang sewa, sedangkan si penyewa berhak untuk mendapatkan fasilitas kenyamanan dalam menyewa gedungnya tersebut, sampai batas waktu yang telah ditentukan secara bersama-sama. Akan tetapi secara das solen, acapkali terjadi permasalahan hukum yang sering disebut dengan Wanprestasi, dimana penyewa gedung membatalkan sepihak dan meminta sejumlah uang yang telah dibayarkannya kepada pemilik tempat, dengan dalih kegiatan usaha tidak meingkat, kemudian kegiatan usaha diganggu orang lain, usaha bangkrut dan lain sebagainya. Hal ini tentu, memberikan suatu gambaran bahwasanya akan terjadi pemutusan sepihak atau tidak adanya pemenuhan prestasi secara menyeluruh.

Pemahaman tentang perihal wanprestasi yang merupakan pemahaman tentang suatu hal yang buruk, berasal dari Belanda, bahwasanya merupakan suatu perbuatan atau sikap, yang mana salah satu pihak lalai didalam memenuhi kesepakatan perjanjian yang mereka sepakati.⁵ Hal ini ditaur didalam peraturan perundang-undangan kita, tepatnya didalam Pasal 1238 Kuhperdata, yang mana apabila salah satau pihak penyewatidak melakukan sebagaimana mestinya, maka hal tersebut dapatlah dikatakan suatu wanprestasi. Dan tentunya hal ini merupakan permasalahan hukum keperdataan selain dari perbuatan melawan hukum.⁶

⁴ I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.179.

⁵ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, CV. Pustaka Setia, Bandung, h.88

⁶ Salim, HS, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* (BW), Sinar Grafika, Jakarta, h.161

Menurut pada salah satu pendapat pakar J Satrio, bahwasanya wanprestasi itu merupakan suatu keadaan yang mana dalam hal ini debitur tidak menepati janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Untuk lebih melakukan pemahaman yang dimaksud dengan wanprestasi, adapun bentuk-bentuk Wanprestasi itu sendiri yaitu :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat).
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Perihal suatu kasus atau peristiwa hukum, yang dapat kita telaah tentang wanprestasi yaitu dapat melihat perkara perdata pada Putusan Pengadilan Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR, yang mana kasus perdata ini memberikan perihal wanprestasi permasalahan antara PT. Bercahardyaperkasa melawan Pemilik gedung yang berinisial AB. Adapun kronologis peristiwanya yang mengandung unsur atau permasalahan hukum wanprestasi, bahwasanya PT.bercahardyaperkasa tersebut melakukan sewa gedung terhadap pemilik gedung, yang namanya AB, AB sepakat menyewakan gedungnya, dengan biaya dan tarif sebesar Rp.60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah).

Pada waktu terjadi transaksi dan sepakat, semua kegiatan usaha berjalan dengan baik, akan tetapi ketika berjalan lebih kurang 8 bulanan, warga setempat atau masyarakat yang berada atau bertempat tinggal di sekeliling gedung tersebut tidak setuju atas keberadaan PT.bercahardyaperkasa ,

disebabkan warga setempat khawatir atas aktivitas yang dilakukan oleh PT.bercahardyaperkasa yang bergerak dibidang jasa Internet, maka dari itu mereka melakukan demo kecil-kecilan mendatangi gedung yang disewakan AB kepada PT. Bercahardyaperkasa.

Warga tidak menyukai keberadaan PT.bercahardyaperkasa yang menyewa gedung, dengan alasan kegiatan usaha yang dilakukan PT dikhawatirkan mengganggu warga setempat. Kemudian, pemilik gedungpun berusaha dan menjelaskan permasalahan ini kepada warga setempat, yang artinya pemilik gedung berusaha untuk mendamaikan pihak PT.bercahardyaperkasa dengan Warga setempat.

Namun, Pihak PT.bercahardyaperkasa tidak beritikad baik untuk menyelesaikannya, sehingga PT.bercahardyaperkasa membatalkan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak. Gedung sewa dibongkar paksa oleh pihak PT.bercahardyaperkasa itu sendiri untuk melakukan perpindahan dengan menyewa ditempat lain, dan mengakibatkan kerugian kepada pihak penyewa yakni terhadap gedung tersebut.

Pihak PT. Bercahardyaperkasa yang sewenang-wenang membatalkan secara sepihak dan meminta uang tranksaksi untuk dikembalikan. Padahal AB berusaha untuk menyelesaikan secara baik-baik dan saling mempertimbangkan, akan tetapi PT.bercahardyaperkasa tetap melakukan pembatalan secara sepihak dan mengabaikan perihal itikad baik berdamai, melainkan melakukan gugatan wanprestasi, yang padahal jangka waktu belum habis.

Pada pengadilan tingkat pertama hakim memutuskan memenangkan AB, karena memang tidak ada perbuatan wanprestasi, sebab yang memutuskan sepihak adalah PT.bercahardyaperkasa, akan tetapi di Pengadilan tingkat Banding ini, AB dikalahkan dengan harus memulangkan uang sewa Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) kepada PT.bercahardyaperkasa, padahal gedung mengalami kerusakan yang signifikan, akibat pembongkaran yang tidak diketahui oleh pemilik gedung, dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada AB, tentunya putusan tingkat banding ini, tidak adil didalam memutus suatu perkara, sebab AB juga mengalami kerugian materil yang dilakukan oleh PT. Bercahardyaperkasa.

Agar dapat memahami lebih jelas, isi dari putusan pengadilan Tinggi yang belum mewujudkan keadilan menurut Peneliti yaitu Nomor.240/PDT/2018/PT. PBR, dalam Eksepsi hasilnya Menolak Eksepsi Tergugat, sedangkan Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan perjanjian sewa menyewa antara PT.Berca Hardaya Perkasa dan Adolf Bastian nomor bhp : 123/bhp-pks/sitac/0419/2016 pku 023b-site 4 cand b, dibatalkan karena wanprestasi akibat keadaan memaksa;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan/membayar harga sewa kepada Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

5. Terakhir Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding jumlahnya ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Adapun Majelis Hakim Banding yang memutuskan yaitu Hakim Ketua yang bernama Dr. Catur Iriantoro, SH., M.Hum, sedangkan Hakim Anggota 1 adalah Bpk. Jarasmen Purba, SH, terakhir Hakim Anggota 2 adalah Dr. Henry Tarigan, SH, M.Hum. Padahal di tingkat Pengadilan Negeri atau tingkat Pertama AB telah dimenangkan, yang mana bunyi amarnya yaitu:

1. Mengadili dalam eksepsi:
 - a. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat.
2. Dalam pokok perkara:
 - a. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).
 - b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp 551.000,- (lima ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Agar dapat lebih memahami secara dalam, perbedaan antara Pengadilan negeri dengan pengadilan tinggi yaitu terletak pada daerahnya dan fungsi, tugas serta wewenang. Adapun daerah hukum Pengadilan Tinggi berada di tingkat Provinsi wilayah. Sebaliknya Pengadilan Negeri kedudukannya berada pada di setiap masing-masing provinsi yang tepatnya berada di kota maupun kabupaten. Untuk fungsi, dan wewenangnya, letak perbedaannya yaitu Pengadilan Negeri yang merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan

Peradilan Umum adalah Pengadilan Tingkat Pertama, yang mana Pengadilan Negeri berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana serta perdata bagi rakyat yang mencari keadilan.

Pengadilan Tinggi yang biasanya disingkat dengan sebutan PT adalah sebuah lembaga peradilan umum yang berkedudukan di provinsi, artinya Peradilan umum ini merupakan suatu pengadilan Tingkat Banding, yang mana mengkaji dan menelaah kembali terhadap perkara-perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri. Pengadilan Tinggi juga merupakan Pengadilan tingkat pertama dan terakhir mengenai sengketa kewenangan mengadili antar Pengadilan Negeri di daerah hukumnya.⁷

Jadi, putusan pengadilan tinggi ini memenangkan PT. Bercahardya perkara, padahal di Pengadilan negeri sebagai pemeriksa pada pengadilan tingkat Pertama yang real melakukan pemeriksaan dimenangkan, karena benar-benar jelas terbukti pemilik gedung tidak melakukan wanprestasi. Sehingga putusan pengadilan negeri menjadi batal, maka berpatokanlah kepada Pengadilan Tiinggi,dan tentunya menjadi dilematisasi bagi para pencari keadilan. Para pencari keadilan yang mengharapkan putusan yang seadil-adilnya menjadi terkesampingkan akibat dari putusan hakim yang keluar dari asas, konsep, teori hukum serta prinsip didalam menyelenggarakan penyelesaian perkara hukum perdata.

⁷ Aburaera, Sukarno, 2012, *Kekuasaan Kehakiman Indonesia*, Arus Timur, Makasar, h.22

Berdasarkan hal itu, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang timbul dalam sebuah karya ilmiah hukum atau skripsi yang berjudul **“Analisis putusan pengadilan nomor.240/PDT/2018/PT.PBR tentang wanprestasi studi kasus PT.Bercahardya perkasa dalam perspektif keadilan”**. Sehingga mengetahui duduk perkara sebenarnya dan menganalisisnya lebih jauh dan dalam, serta dapat memahami hukum perdata lebih luas dan memahami hukum kontrak yang tentunya bertujuan untuk mewujudkan keadilan.

1.2 Rumusan Masalah:

1. Bagaimanakah Analisis terhadap pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR tentang wanprestasi studi kasus PT. Bercahardyaperkasa?
2. Apakah putusan pengadilan tinggi Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR perihal tentang wanprestasi telah mewujudkan keadilan?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian:

Sesuai dengan judul yang dibuat oleh peneliti dan berkaitan dengan pokok masalah yang di bahas. Maka tujuan utama penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR tentang wanprestasi studi kasus PT. Bercahardyaperkasa, sehingga memahami bentuk perjanjian kedua belah pihak yang mengakibatkan timbulnya perihal sengketa wanprestasi.
2. Mengetahui ada atau tidaknya perwujudan keadilan pada putusan pengadilan tinggi Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR perihal tentang wanprestasi.

1.3.2 Manfaat Penelitian:

Manfaat yang di dapat dari penelitian ini secara teoritis dan praktis adalah :

1. Peneliti sangat mengharapkan penelitian ini sangat bermanfaat bagi masyarakat yang mana dapat menjadikan sebagai bahan perbandingan dan dapat menambah wawasan dalam bidang ilmu pengetahuan bagi para penulis yang ingin mengadakan penelitian di bidang hukum perdata terkait analisis putusan wanprestasi.
2. Dapat dijadikan oleh para penegak hukum dalam menangani permasalahan hukum tentang Wanprestasi.
3. Dapat memperluas dan memperdalam pengetahuan peneliti di bidang ilmu hukum Perdata menangani perihal wanprestasi yang timbul dari sewa menyewa gedung untuk berwirausaha.
4. Penelitian ini juga di jadikan sebagai salah satu syarat bagi penulis untuk menyelesaikan pendidikan Strata Satu dan mendapatkan gelar

Sarjana Hukum, sumbangan pemikiran bagi almamater dimana tempat penulis menuntut ilmu yaitu di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Perjanjian

Tinjauan terhadap perjanjian sangatlah penting di dalam penelitian ini, sebab perjanjian merupakan akar permasalahan terjadinya wanprestasi. Suatu perjanjian berasal dari yang namanya kesepakatan yakni sepakat dua orang atau lebih melakukan pengikatan diri serta tunduk terhadap kesepakatan tersebut. Artinya bahwa perjanjian tersebut merupakan kesepakatan antara kedua orang dikarenakan adanya suatu kepentingan atau tujuan yang ingin dicapai. Kata-kata yang sering disebut di dalam suatu perjanjian dalam hal ini adalah kesepakatan merupakan sesuatu syarat sah perjanjian yang urgent. Apabila kesepakatan tidak ada maka perjanjian tidak akan ada. Oleh sebab itu kesepakatan merupakan suatu bentuk mencapai suatu persetujuan yang mana persetujuan itu untuk tercapainya tujuan bersama-sama yang telah mengikatkan dirinya.⁸

Merujuk kepada kitab undang-undang hukum perdata tepatnya di pasal 1313 menegaskan perjanjian adalah suatu perbuatan atau sikap yang dilakukan oleh seseorang atau lebih terhadap seseorang atau lebih juga, untuk dilakukan pengikatan kedua belah pihak untuk mencapai tujuan tertentu. Jadi perjanjian itu merupakan suatu kesepakatan yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Apabila tidak ada kesepakatan maka kemauan tidak akan terjalin, dan apabila

⁸ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 2008, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, h.110

kemauan tidak terjalin maka tujuan tersebut tidak akan tercapai. Dan perihal perjanjian itu tidak akan pernah ada.

Apabila kata sepakat telah tercapai di kedua belah pihak yang merupakan bagian dari perjanjian, dan maka pada saat itulah lahir akibat hukum serta hubungan hukum antara para pihak. Dan apabila akibat hukum dari perjanjian atau kesepakatan itu telah terbit, akan menjadi undang-undang bagi para pihak, artinya menjadi kewajiban dan hak untuk para pihak mentaatinya. Sehingga apabila terjadi pelanggaran di dalam perjanjian tersebut maka hal tersebut dapat dikatakan sesuatu yang namanya wanprestasi.

Merujuk pada pendapat yang disampaikan oleh profesor purwahid patrik, menegaskan bahwa perjanjian itu adalah merupakan suatu perbuatan yang kemudian terbit karena kesepakatan, sesuai dengan formalitas-formalitas yang tentunya sesuai dengan peraturan hukum yang mana para pihak menyadari akan adanya akibat hukum yang timbul. Akibat hukum yang timbul dalam satu perjanjian yang telah ditemukan oleh para pihak, maka wajib hukumnya untuk ditaati oleh para pihak tersebut.⁹

Sedangkan merujuk kepada pendapat ahli yang lain, yang disampaikan oleh van dunnee menegaskan bahwasanya perjanjian itu adalah merupakan suatu hubungan hukum yang dimiliki antara keduanya diikat oleh suatu perikatan dan sengaja untuk menimbulkan akibat hukum. Artinya nya jika diantara kedua belah pihak mengikatkan dirinya, maka hal itu merupakan suatu perikatan karena perjanjian.

⁹ Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, h.160

Terakhir pemahaman tentang perjanjian merujuk kepada pendapat ahli abdukkadir muhammad, yang mana menyimpulkan perjanjian itu adalah suatu persetujuan di antara dua orang atau lebih, bersama-sama dalam meningkatkan dirinya dalam hal harta kekayaan. Artinya menurut abdukkadir muhammad perjanjian itu identik dengan harta benda, dimana harta benda ini dibuatkan perjanjian tertulis agar masing-masing pihak merasa aman dengan kesepakatan yang telah disepakati.¹⁰

Pembahasan lebih dalam lagi terkait dengan perjanjian, bahwasanya pada pasal 1321 kuhperdata, dijelaskan pula kata kesepakatan itu tidak boleh berdasarkan paksaan penipuan maupun kekhilafan. Apabila penipuan kemudian kekhilafan serta paksaan ada di dalam kesepakatan maka kesepakatan itu dianggap batal. Hal ini dipertegas karena kesepakatan itu adalah merupakan suatu kemauan yang secara sukarela. Tidak akan sah suatu perjanjian apabila menyimpang dari kerelaan tersebut. Hal ini akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Maka dari itu kesepakatan haruslah benar-benar keikhlasan dari para pihak.

Kesepakatan lagi-lagi yang menjadi indikator utama dalam suatu perjanjian adalah merupakan suatu persetujuan kehendak dari subjek hukum. Artinya para pihak melakukan persetujuan terhadap kehendaknya secara sadar agar terjadinya suatu perikatan untuk mencapai tujuan tertentu. Yang namanya unsur paksaan penipuan dan kekhilafan tidak dapat dikatakan sebagai kategori sepakat. Lahirnya Suatu perjanjian maka lahirlah suatu perikatan tersebut.

¹⁰ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung, h.121

Kesepakatan itu berasal dari bahasa belanda yang disebut dengan *verbinten*, merupakan sesuatu yang disebut dengan mengikat.

Adanya perjanjian yang dibuat maka lahirlah perikatan yakni, dalam bahasa Belanda perikatan disebut dengan *verbinten*. Perikatan merupakan terjemahan dari *verbinten* atau *verbinden*, yang artinya mengikat. Istilah *verbinten* menunjuk pada adanya ikatan atau hubungan sehingga *verbinten* diartikan sebagai suatu hubungan.¹¹ Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.¹²

Menurut Pendapat-pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu¹³:

1. Pertama harus terpenuhinya unsur adanya subjek hukum yang dikenal dengan adanya para pihak. Dalam hal ini merupakan suatu subjek pada perjanjian, yang mana harus lebih dari satu orang atau lebih dari beberapa badan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Jumlah orang didalam melakukan perjanjian tidak bisa satu orang atau satu badan hukum saja, sebab dalam perjanjian ada yang mengikat dan ada yang diikat. Dalam hal ini tentunya minimal terdiri dari dua orang.
2. Yang kedua, unsur yang harus dipenuhi dalam perjanjian adalah adanya suatu persetujuan yang sering dikenal dengan kesepakatan, berasal dari

¹¹ *Ibid*, h.15

¹² Salim, 2010, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h.33

¹³ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.207

kata sepakat. Tidak dapat terpenuhinya suatu perjanjian apabila kedua belah pihak belum sama-sama sepakat. Sehingga suatu perikatan itu belum muncul. Oleh sebab itu kesepakatan menjadi point penting didalam melakukan perjanjian.

3. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihakpihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

2.2 Tinjauan Perjanjian Sewa Menyewa.

Pemahaman tentang sewa menyewa, sangatlah perlu untuk dibahas di dalam penelitian ini. Sebab inti dari permasalahan dalam penelitian ini adalah terkait dengan sewa-menyewa gedung itu sendiri. Sewa menyewa merupakan dua suatu kata yang berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Artinya bahwa melakukan penyewaan, menggunakan atau memakai sesuatu dengan membayar uang sewa

tersebut. Sewa-menyewa berarti menggunakan suatu jasa upah atau imbalan. Merujuk kepada pengertian sewa-menyewa di dalam kitab undang-undang hukum perdata, maka hal ini termasuk kepada suatu bagian dari perjanjian. Orang yang satu mengikatkan dirinya kepada orang lain, dengan tujuan untuk mencapai atau mewujudkan kepentingannya. Dengan begitu orang yang satu tadi mengikatkan dirinya kepada orang lain dengan kata sepakat, yang mana kata sepakat itu dapat berupa prestasi hak dan kewajiban.¹⁴

Terdapat pada pasal 1548 sangat menegaskan sekali bahwa sewa-menyewa itu adalah merupakan suatu perjanjian, yang mana pihak satu mengikatkan dirinya dengan memberikan sesuatu kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang dan ditentukan beberapa waktu kedepan sesuai dengan kesepakatan yang telah diambil yakni terletak pada nilai nominal pembayaran. Ada beberapa poin penting yang dicatat di dalam sewa-menyewa ini, yaitu unsur perjanjian, kemudian unsur dari waktu, ditambah lagi adanya berupa pemberian barang terhadap pemilik sewa.

Sewa-menyewa memiliki Persamaan dengan jual beli pada umumnya. Yang mana sewa-menyewa tersebut merupakan suatu perjanjian konsensual. Perjanjian konsensual yang sudah mengikat dan sah, pada saat tercapainya unsur-unsur pokok berupa kesepakatan barang dan harga. Pihak yang satu menyediakan barang sewaan berupa sesuatu, sedangkan pihak yang lain menikmati barang sewaan tersebut dengan

¹⁴ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, h.1

memberikan sejumlah uang atau kesepakatan lainnya. Jadi karakteristik sewa-menyewa tersebut tidak ada peralihan yang namanya untuk dimiliki oleh satu pihak. Artinya bahwa barang yang disewakan tersebut hanya untuk dinikmati sementara. Dengan begitu hak milik atas barang tersebut tidak berpindah kepada si penyewa. Selain daripada karakteristik tersebut, ada hal lain yang perlu diingat bahwasanya jual beli itu biasanya memiliki nilai nominal transaksi yang lebih tinggi, dibandingkan sewa-menyewa.

Ada beberapa kewajiban pokok yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan;

- a. Pertama harus ada penyerahan barang yang dilakukan oleh yang menyewakan kepada si penyewa.
- b. Kemudian yang menyewakan harus memelihara barang tersebut agar bisa digunakan oleh si penyewa.
- c. Dan terakhir yang menyewakan selama perjanjian berlangsung dapat menjamin bahwasanya si penyewa dapat menikmati hal tersebut dengan tenteram serta menikmati barang yang disewakan disebut, artinya yang menyewakan harus menjamin ketertiban lingkungan yang disewakan.

Terkait dengan kewajiban dari penyewa yaitu melakukan perbaikan-perbaikan yang bersifat kecil, sementara yang bersifat besar itu harus ditanggung oleh yang menyewakan. Maka merujuk kepada pasal 1583 ayat 2 kitab undang-undang hukum perdata, perihal yang dimaksud

dengan perbaikan besar dan kecil itu tergantung kepada isi perjanjian yang telah dibuat. menurut aturan yang berlaku hal-hal bersifat perbaikan kecil itu adalah berupa perbaikan pada lemari toko kunci-kunci dan lainnya. Biasanya jika diukur dengan nominal maka perbaikan kecil itu adalah dibawah 20 juta rupiah.

Apabila perbaikan kecil ini ternyata tidak dilakukan oleh si penyewa, maka yang menyewakan dapat menuntut ganti rugi dan bahkan melakukan pemutusan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak. Namun sebelum melakukan pemutusan adakalanya, dapat dilakukan perbaikan oleh si yang menyewakan dan kemudian melakukan penagihan terhadap si penyewa, sebab yang menyewakan telah mengeluarkan biaya yang pada intinya menjadi kewajiban dari si penyewa.¹⁵

Terlebih lagi terkait dengan perbaikan barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan, kitab undang-undang hukum perdata pada pasal 1554, mengunci disitu bahwasanya barang yang disewakan tersebut tidak boleh mengakibatkan barang tersebut berubah bentuk dan tatanannya.

Setelah melakukan pemahaman terkait dengan pengertian kemudian hak dan kewajiban ditambah lagi terkait dengan perbaikan dari sewa-menyewa tersebut, maka merujuk kepada pasal 1553 kitab undang-undang hukum perdata, yang mana ditegaskan disini bahwa barang yang disewa sewaktu-waktu berlangsung musnah karena keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh salah satu pihak maka perjanjian

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, h.4

tersebut batal dengan sendirinya. Sementara jika sebagian saja yang musnah maka itu tergantung kepada para pihak bagaimana mencari win-win solutionnya.

Sedangkan terjadinya suatu komplain dari pihak ketiga, yang mana adanya suatu gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga terkait dengan barang yang di sewa oleh penyewa. Maka hal itu menjadi kewajiban dari yang menyewakan untuk bertanggung jawab terhadap si penyewa dengan menugurangi uang sewaan atau mengembalikan uang tersebut.

Misalkan saja apabila terjadi gugatan di muka pengadilan, maka si penyewa dapat melakukan pembelaan dengan menegaskan bahwasanya, yang menyewakan itu harus dilibatkan di muka persidangan, sebab pemilik barang adalah yang menyewakan, sehingga kuasa penuh ada di pemilik barang.

Sedangkan untuk yang namanya kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh penyewa yaitu tidak terlepas dari yang namanya berkewajiban untuk menggunakan barang tersebut sebaik mungkin yang sudah diperjanjikan peruntukannya sesuai dengan yang disepakati. Selanjutnya untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan yang telah ditentukan.¹⁶

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya

¹⁶ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, h.48-52

dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.¹⁷

2.3 Tinjauan Tentang Wanprestasi.

Perikatan merupakan tindakan hukum yang bersifat timbal balik menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.¹⁸

Menurut Kamus Hukum, Wanprestasi berarti kelalian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena

¹⁷ Salim, HS, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, h.55

¹⁸ *Ibid*,h.5

kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Sedangkan Wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesie*) disebut dalam Pasal 1238 berbunyi;

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni¹⁹:

1. Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan.
2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan.
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu.
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati.

Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Sebagaiman

¹⁹ R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h.1

dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata (BW) yang berbunyi sebagai berikut²⁰:

Pasal 1243 menyatakan:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Pasal 1244 menyatakan:

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.

Menurut Muhammad Syaifuddin dalam bukunya yang berjudul Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), secara prosedural tetapi konkrit, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dinyatakan lalai (*in mora stelling; ingebereke stelling*) untuk melaksanakan prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi ada jika debitor atau pihak

²⁰ Tan Kamello, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung, h. 185

yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Jadi, pernyataan lalai adalah suatu *rehtmiddel* atau upaya hukum kontrak (*vide* KUH Perdata) untuk sampai kepada tahap debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut dinyatakan wanprestasi.

Jika dalam pelaksanaan prestasi tersebut tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dalam kontrak, dipandang perlu memeringatkan atau menegur agar debitor atau pihak lainnya yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak untuk memenuhi kewajibannya.

Teguran ini disebut juga dengan somasi (*sommatie*).²¹

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitor atau pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi dalam perikatan, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak lain yang mempunyai hak atas prestasi tersebut. Oleh karena adanya wanprestasi debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban dalam melaksanakan prestasi atas kontrak mengakibatkan hal-hal sebagai berikut²²:

1. Harus mengganti kerugian yang diderita oleh kreditor atau pihak lain yang memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut (Pasal 1243 BW);

²¹ Wirjono Prodjodikoro, 2009, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, h. 49.

²² *Ibid*, h.50-51

2. Harus Pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 BW);
3. Harus menerima peralihan resiko sejak wanprestasi tersebut terjadi (Pasal 1237 ayat (2) BW);
4. Harus menanggung biaya perkara jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan (Pasal 181 ayat (2) HIR).

2.4 Tinjauan Tentang Keadilan

Handy Sobandi Konsep-konsep tentang keadilan dalam lintasan sejarah selama ini ternyata cukup banyak macamnya. Pada umumnya dalam jaman Yunani Kuno dan Romawi, keadilan dianggap sebagai salah satu dari kebajikan utama yang bersifat alamiah (*cardinal virtue*, seperti yang diungkapkan oleh Plato).²³ Dalam konsep ini keadilan merupakan kewajiban moral yang mengikat para anggota dari sesuatu masyarakat dalam hubungannya antara yang satu terhadap yang lainnya secara alamiah. Kemudian pada jaman berikutnya, keadilan merupakan suatu keutamaan moral artifisial, dan bukan merupakan keutamaan alamiah lagi. Keadilan dianggap sebagai keutamaan istimewa dalam kehidupan sehari-hari, sebab keutamaan ini mengurus tindakan-tindakan yang dengannya kehidupan manusia diatur dengan benar.²⁴

²³ Teguh Samudera, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, h.21

²⁴ Al Andang, 2004, *Keadilan Sosial, upaya mencari makna kesejahteraan bersama di Indonesia*, Kompas median nusantara, 2004, h.55

Tindakan-tindakan ini mencakup perlakuan terhadap diri sendiri dan sesama dalam kebersamaan. Keadilan merupakan tingkah laku manusia yang terkait dengan dimensi individual dan dimensi sosial dalam kehidupan sehari-hari. Landasan keadilan adalah pribadi manusia dalam korelasi sosial. Sebagai keutamaan, keadilan merupakan tuntutan pertama dan jaminan tak tersangkalkan demi terwujudnya tatanan dalam kemajuan sosial. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya yakni kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, di antara ketiga tujuan hukum itu, keadilan merupakan tujuan yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat merupakan tujuan hukum satu-satunya. Hal ini sebagaimana ditunjukkan antara lain oleh seorang hakim Indonesia,²⁵ Siregar dengan mengatakan, “Bila untuk menegakkan keadilan saya korbankan kepastian hukum, akan saya korbankan hukum itu. Hukum hanya sarana, sedangkan tujuannya adalah keadilan”.

Pengertian Keadilan Keadilan, menurut Georges Gurvitch ialah konsepsi tentang keadilan sebagai unsur ideal atau suatu cita (sebuah ide), yang terdapat di dalam semua hukum. Jika demikian, lalu apa arti dari keadilan itu. Pertanyaan ini antara lain telah terjawab (sebelum diungkapkan Georges Gurvitch), oleh Ulpianus (200 M), yang kemudian

²⁵ Bismar, 1997, *The Liang Gie, Teori-teori Keadilan, Supersukses*, Yogyakarta, David Hume, A Treatise of Human Nature, Dover Philosophical Classic, Mineola, 2003, h ; Lihat pula. A. Sonny Keraf, *Hukum Kodrat & Teori Hak Milik Pribadi*, Kanisius, Yogyakarta, h.3

diambil alih oleh Kitab Hukum Justinianus, dengan mengatakan bahwa keadilan ialah kehendak yang ajeg dan tetap untuk memberikan kepada masing-masing bagiannya (*lustitia est constants et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi*). Keadilan merupakan tingkah laku manusia yang terkait dengan hak seseorang. Karena itu keadilan dapat dilihat sebagai keutamaan yang berusaha memenuhi hak orang lain.²⁶

Landasan keadilan adalah pribadi manusia dalam korelasi sosial. Sebagai keutamaan, keadilan merupakan tuntutan pertama dan jaminan yang tak tersanggalkan demi terwujudnya tatanan dalam kemajuan sosial. Obyek keutamaan ini adalah hak manusia, baik hak orang lain maupun hak pribadi. Keadilan terkait dengan pemenuhan hak dan kewajiban, keuntungan-keuntungan sosial, dan orang-orang yang terlibat dalam masyarakat politis. Keadilan mengandung gagasan persamaan derajat manusia dalam hak dan kewajiban.²⁷

Penggolongan Keadilan Menurut Aristoteles, keadilan dapat digolongkan menjadi dua, yaitu keadilan universal (umum), dan yang kedua disebut keadilan partikular. Keadilan universal adalah keadilan yang terbentuk bersamaan dengan perumusan hukum, sedangkan keadilan partikular adalah jenis keadilan yang oleh Aristoteles diidentikkan dengan kepatutan (fairness atau equalitas). Keadilan partikular terdiri dari dua jenis, yaitu keadilan distributif dan keadilan rektifikatoris. Keadilan

²⁶ H.M. Agus Santoso, *Hukum, Moral, dan Keadilan, sebuah kajian filsafat hukum*, Kencana, Jakarta, 2012, h.44

²⁷ *Ibid*,h.45-46

distributif adalah keadilan proposional, dan keadilan rektifikatoris atau keadilan komutatif adalah keadilan hubungan antar persona atau keadilan dalam perhubungan hukum.²⁸

Aristoteles tidak menjelaskan secara rinci dan detail (sistematis) apa yang menjadi dasar dari penggolongan atau pembagian tersebut. Namun demikian, secara tersamar Aristoteles telah mencoba menjelaskannya pada saat ia mengemukakan bahwa Keadilan merupakan gagasan yang ambigu (mendua), sebab dari satu sisi, konsep ini mengacu pada keseluruhan kebajikan sosial (termasuk di dalamnya kebajikan dalam hubungan dengan sesamanya) dan dari sisi yang lain, juga mengacu pada salah satu jenis kebajikan sosial khusus.²⁹

Karena itu, seperti yang akan diuraikan di bawah ini, maka berdasarkan penggolongan Aristoteles tersebut, keadilan dapat digolongkan menjadi beberapa penggolongan berdasarkan faktor-faktor penggolongnya, yaitu berdasarkan sifat dari penerapan *Aequitas* atau *Equalitas* (*billijkheid, kepatutan*) tidak bermaksud untuk mengurangi keadilan. *Aequitas* hanya memberikan koreksi apakah subyek dalam situasi dan keadaan (*omstandingheden*) tertentu patut memperoleh haknya atau kewajibannya.³⁰

Menurut Duynstee, dalam bukunya yang berjudul *Over Recht en Rechtvaardigheid*, yang dimaksud dengan *aequitas* ialah "*Menkan de*

²⁸ *Ibid*

²⁹ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Bogor, h.33

³⁰ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Mengenal Hukum, Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, h.66

aequitas, de billijkheid definieren, als de deugd, die de mens beweegt, om in het gebruik van wat rechtens toekomt, redelijk te handelen." (Kita dapat mendefinisikan *aequitas* sebagai kebajikan yang mendorong manusia untuk mempergunakan apa yang menjadi haknya menurut hukum, sesuai dengan akal budinya). *Aequitas* itu kebajikan yang menyangkut berbagai jenis keadilan, misalnya *Aequitas* berhubungan dengan *justitia commutativa*, misalnya, ternyata dari Arrest H.R tentang perbuatan melawan hukum. *Aequitas* berhubungan dengan *justitia distributiva*, yang pelaksanaannya perlu memperhitungkan situasi dan keadaan dari yang melakukan tugasnya. *Aequitas* berhubungan dengan *justitia vindicativa* yang pelaksanaannya perlu mempertimbangkan situasi dan keadaan dari yang melanggar undang-undang.

Berdasarkan sifat dari penerapan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat, maka keadilan dapat dibedakan menjadi keadilan umum atau keadilan legal dan keadilan khusus atau partikular. Sifat dari penerapan keadilan ini maksudnya adalah bahwa pada saat keadilan diterapkan pada peristiwa tertentu, didalamnya keadilan dapat bersifat sebagai gagasan dan dapat bersifat sebagai suatu sikap dan tindakan.³¹

Demikian pula berdasarkan subyek dari keadilan, maka keadilan dapat dibedakan menjadi keadilan individual dan keadilan sosial. Hal ini mengandaikan bahwa keadilan adalah sebagai suatu tindakan yang dilakukan oleh suatu subyek (dalam hal ini adalah manusia), yang secara

³¹ Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep –Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Kumpulan Karya Tulis, Alumni, Bandung, h.69

kodrati manusia tersebut sebagai makhluk individual dan sosial.³² Kemudian si subyek ini melakukan tindakan atau perbuatan yang adil kepada manusia lainnya dalam pergaulan hidupnya, baik dalam lingkungannya yang kecil seperti keluarga maupun dalam lingkungannya yang lebih besar seperti masyarakat (masyarakat negara atau dunia, bahkan jagat raya). Sehingga dengan demikian keadilan individual adalah kondisi adil yang tercipta bergantung pada kehendak baik manusia sebagai makhluk individual. Sedangkan keadilan sosial adalah kondisi adil yang tercipta tidak bergantung pada kehendak baik manusia sebagai makhluk individual, tetapi berdasarkan struktur sosial masyarakatnya.

Merugikan hak dan kepentingan pihak tertentu, aturan itu sendiri sudah menunjukkan perlakuan istimewa, yang berarti pada akhirnya merugikan dan melanggar rasa keadilan dalam masyarakat. prinsip di atas juga berarti semua warga tanpa perbedaan apa pun harus tunduk dan taat kepada hukum yang berlaku karena hukum tersebut melindungi hak dan kepentingan semua warga. Dengan kata lain, ketaatan yang sama dari warga atas hukum pada akhirnya akan menjamin perlindungan dan perlakuan hukum yang sama bagi semua, dengan pengandaian bahwa hukum itu sendiri adil (yaitu bahwa hukum itu berlaku untuk semua tanpa terkecuali atau tanpa diskriminasi) dan etis (memuat hal yang secara moral baik).³³

³² *Ibid*, h.59

³³ Alkostar, Artidjo, 2007, *Restorative Justice, Majalah Hukum Varia Peradilan*, Nomor 262 September, Jakarta, IKAHI, h.78

Keadilan Partikular / Khusus Keadilan partikular atau keadilan khusus ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu keadilan komutatif dan keadilan distributif. Keadilan komutatif ini mengatur hubungan yang adil atau fair antara orang yang satu dan yang lain atau antara warga negara yang satu dan warga negara lainnya. Dengan kata lain, jika keadilan legal lebih menyangkut hubungan vertikal antara negara dan warga negara, maka keadilan komutatif menyangkut hubungan horisontal antara warga yang satu dan warga yang lain. Keadilan komutatif menuntut agar dalam interaksi sosial antara warga yang satu dan warga yang lain, tidak boleh ada pihak yang dirugikan hak dan kepentingannya. Ini berarti prinsip keadilan komutatif menuntut agar semua orang memberikan, menghargai, dan menjamin apa yang menjadi hak orang lain.

Maka, dasar moralnya sama dengan keadilan legal tersebut di atas, yaitu bahwa semua orang mempunyai harkat dan martabat serta hak yang sama, yang harus dijamin dan dihargai oleh semua orang lain. Dengan kata lain, dasarnya adalah keseimbangan atau kesetaraan antara semua pihak dalam interaksi sosial apa pun. Oleh karena itu, jika dalam interaksi sosial apa pun terjadi bahwa pihak tertentu dirugikan hak dan kepentingannya, maka negara dituntut untuk turun tangan menindak pihak yang merugikan dan dengan demikian memulihkan kembali keseimbangan atau kesetaraan kedua pihak yang terganggu oleh adanya pelanggaran tadi.³⁴

³⁴ Achjani Zulfa, Eva, 2009, *Keadilan Restoratif*, Depok, Badan Penerbit, FHUI, h.70

Negara dituntut untuk memulihkan kembali hubungan yang rusak oleh pelanggaran hak pihak tertentu. Dalam kaitan dengan itu, prinsip keadilan komutatif juga menyangkut pemulihan kembali hubungan yang rusak, yang menjadi tidak harmonis dan tidak seimbang (tidak adil), karena terlanggarnya hak pihak tertentu oleh pihak lain. Sedangkan keadilan distributif adalah pembagian atau penyebaran hak dan kewajiban dalam bidang hukum, sosial, budaya, ekonomi dan lainnya yang merata atau yang dianggap adil bagi semua warga negara.

Dengan kata lain, keadilan distributif menyangkut pembagian beban-beban dan hasil-hasil pembangunan. Atas dasar ini, Aristoteles menerima ketidakadilan sosial ekonomi sebagai hal yang adil, asalkan sesuai dengan peran dan sumbangan masing-masing orang. Maksudnya, yaitu bahwa orang yang mempunyai sumbangan dan prestasi terbesar akan mendapat imbalan terbesar, sedangkan orang yang sumbangannya kecil akan mendapat imbalan yang kecil. Demikian pula, perbedaan kaya miskin yang sejalan dengan perbedaan sumbangan dan prestasi masing-masing orang harus dianggap sebagai hal yang adil. Terlebih pada dasarnya dimata hukum manusia itu sama, tidak boleh berbeda apabila dilihat oleh hukum, kecuali perlakuan terhadap orang-orang yang khusus. Tentunya dengan kata lain, keadilan distributif tidak membenarkan prinsip sama rata dalam hal pembagian beban-beban dan hasil-hasil pembangunan.³⁵ Makanya, ada yang sebagian pro terhadap pemikiran ini, dikarenakan pembagian itu

³⁵ Siregar Bismar, 1999, *Filsafat hukum terhadap keadilan distributif*, Bina Ilmu Offset, Surabaya, h.69

berdasarkan perihal jumlah nilai kerugian yang dialami, makanya condong berbeda dengan keadilan yang mensama ratakan perihal peristiwa hukum. Hal ini barang tentu menjadi tidak tepat, dan akan sangat susah untuk mewujudkan tujuan hukum itu sendiri yakni keadilan hukum.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Gugatan

2.5.1 Pengertian Gugatan

Untuk memulai dan menyelesaikan persengketaan perkara perdata yang terjadi diantara anggota masyarakat, salah satu pihak yang bersengketa harus mengajukan permintaan pemeriksaan kepada pengadilan. Para pihak yang dilanggar haknya dalam perkara perdata disebut, dengan sebagai penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan dan ditujukan kepada pihak yang melanggar (tergugat) dengan mengemukakan duduk perkara (posita) dan disertai dengan apa yang menjadi tuntutan penggugat (petitum).³⁶

Surat gugatan dalam arti luas dan abstrak mempunyai satu tujuan ialah menjamin terlaksananya tertib hukum dalam bidang perdata, sedangkan dalam arti sempit adalah suatu tata cara untuk memperoleh perlindungan hukum dengan bantuan Penguasa, suatu tata cara yang mengandung suatu tuntutan oleh seseorang tertentu melalui saluran-saluran yang sah, dan dengan

³⁶ Gatot Supramono, Hukum Pembuktian di Peradilan Agama, Bandung: Alumni, 1993, h.14.

suatu putusan hakim memperoleh apa yang menjadi haknya atau kepentingan yang diperkirakan sebagai haknya.³⁷

Gugatan merupakan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan.³⁸ Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan hak tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan, yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*).³⁹

Sementara itu, menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.⁴⁰

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa gugatan adalah suatu permohonan atau tuntutan hak yang disampaikan kepada Pengadilan berwenang terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut. Ketika sebuah gugatan sampai di depan sidang pengadilan, maka di situ selalu ada pihak penggugat, tergugat dan perkara yang disengketakan.

³⁷ John Z., Loudoe, Beberapa Aspek Hukum Material Dan Hukum Acara Dalam Praktek, Jakarta: PT Bina Aksara, 1981, Hal. 162-163.

³⁸ Cik Hasan Bisri, Peradilan Agama di Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998, Hal. 229.

³⁹ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty. 2002, Hal. 52.

⁴⁰ Mulyadi, Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata, Jakarta: Djambatan, 1996, Hal. 15-16

2.5.2 Jenis-Jenis Gugatan

Dalam perkara perdata terdapat dua jenis gugatan, diantaranya:⁴¹

1. Gugatan Permohonan (*Voluntair*) adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan. Sebagaimana sebutan *voluntair* dapat dilihat dalam penjelasan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 (diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999).⁴²

2. Gugatan (*Contentius*)

Gugatan *contentious* adalah suatu permasalahan perdata yang berbentuk gugatan.

2.5.3 Bentuk Gugatan

Tiap-tiap orang proses perdata, dimulai dengan diajukannya surat gugatan secara tertulis bisa juga dengan lisan yang kemudian ditulis kembali atas permintaan Ketua Pengadilan Agama kepada paniteranya. Gugatan secara lisan ialah bilamana orang yang hendak menggugat itu tidak pandai menulis yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Agama dalam daerah hukum orang yang hendak digugat itu bertempat tinggal.⁴³ Selanjutnya untuk lebih jelasnya mengenai bentuk gugatan perdata yang dibenarkan undang-undang dalam praktik, yaitu :

⁴¹ M. Yahya Harahap, Hukum, Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2008. Hal. 28-137

⁴² Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, MA RI: Jakarta, April 1994, hal. 110

⁴³ Elise T. Sulistini dan Rudy T Erwin, Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata, Jakarta: Bina Aksara, Cet. II, 1987, Hal. 17.

- a. Bentuk Lisan. Pasal 120 HIR/144 R.Bg menyatakan bilamana penggugat tidak dapat menulis, maka gugatan dapat diajukan secara lisan kepada ketua Pengadilan.⁴⁴

Tujuan memberikan kelonggaran mengajukan gugatan secara lisan, untuk membuka kesempatan kepada para rakyat sebagai pencari keadilan yang buta aksara membela dan mempertahankan hak-haknya. Menghadapi kasus yang seperti ini fungsi pengadilan untuk memberikan bantuan sebagaimana yang digariskan dalam pasal 119 HIR atau pasal 143 ayat 1 R.Bg jo. Pasal 58 ayat 2 UU No. 7 Tahun 1989. Dalam memberi bantuan memformulasikan gugat lisan yang disampaikan, ketua pengadilan tidak boleh menyimpang dari maksud dan tujuan yang dikehendaki penggugat.⁴⁵

- b. Bentuk Tertulis.⁴⁶ Gugatan yang paling diutamakan adalah gugatan dalam bentuk tertulis. Hal ini ditegaskan dalam pasal 118 ayat (1) HIR.

2.5.4 Prinsip-Prinsip Gugatan

Dalam praktek di peradilan, tidak ada pedoman yang baku tentang teknik menyusun gugatan, hal ini disebabkan karena banyaknya perkara yang berbeda-beda dan selera penggugat atau kuasa penggugat dalam menyusun surat gugatan. Oleh karena itu, Hukum Acara Perdata menganut

⁴⁴ M. Fauzan, Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah di Indonesia, Jakarta: Kencana, Cet.II, 2005, Hal. 13.

⁴⁵ Yahya Harahap, Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama UU No. 7 Tahun 1989, Edisi II, Jakarta: Sinar Grafiak, Hal. 188

⁴⁶ Abdul Manan, Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, Jakarta: Yayasan Al hikmah, 2008, hal. 24

beberapa prinsip dasar dalam menyusun gugatan, hal ini dilakukan karena tidak semua konflik dapat diajukan ke muka pengadilan. Berikut ini beberapa prinsip dasar dalam menyusun gugatan perdata, yaitu⁴⁷:

1. Harus Ada Dasar Hukum. Menyusun surat gugatan bukan hanya sekedar untuk mencari perkara saja. Membuat gugatan kepada seseorang harus terlebih dahulu diketahui dasar hukumnya. Gugatan yang tidak ada dasar hukumnya sudah pasti akan ditolak oleh hakim dalam sidang pengadilan karena dasar hukum inilah yang menjadi dasar putusan yang diambilnya.
2. Adanya Kepentingan Hukum. Syarat Mutlak untuk dapat mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan hukum secara langsung. Jadi tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya. Oleh karena itu, sebelum gugatan disusun dan diajukan kepada pengadilan terlebih dahulu, dipikirkan dan dipertimbangkan, apakah penggugat betul orang yang berhak mengajukan gugatan. Kalau ternyata tidak berhak maka ada kemungkinan gugatannya tidak akan diterima.⁴⁸
3. Merupakan Suatu Sengketa.. Dalam perselisihan ada sesuatu yang diperselisihkan dan dipertengkarkan serta yang disengketakan, ia tidak dapat menyelesaikan sendiri masalah tersebut, melainkan penyelesaiannya perlu lewat pengadilan sebagai instansi yang

⁴⁷ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007, h.49

⁴⁸ *Ibid*, h.50

berwenang. Sedangkan tidak ada perselisihan artinya tidak ada yang disengketakan, yang bersangkutan tidak diminta putusan pengadilan melainkan hanya penetapan saja dari hakim sehingga mendapat kepastian hukum yang harus dihormati dan diakui oleh semua pihak.

4. Dibuat dengan Cermat dan Terang. Gugatan secara tertulis harus disusun dalam surat gugatan yang dibuat secara cermat dan terang, jika tidak dilakukan secara demikian maka akan mengalami kegagalan dalam sidang pengadilan. Surat gugatan tersebut harus disusun secara singkat, padat, dan mencakup segala persoalan yang disengketakan. Surat gugatan tidak boleh *obscuur libel*, artinya tidak boleh kabur baik mengenai pihak-pihaknya, obyek sengketa, dan landasan hukum yang dipergunakannya sebagai dasar gugatan.⁴⁹
5. Memahami Hukum Formal dan Material. Penguasaan hukum formal sangat berguna di dalam menyusun gugatan karena menyangkut langsung hal-hal yang berhubungan dengan kompetensi pengadilan, misalnya kepada pengadilan mana gugatan diajukan, bagaimana mengajukan gugatan rekopensi, intervensi, dan sebagainya. Disamping itu, hukum formal ini mempunyai tujuan untuk menegakkan hukum materiil dalam sidang pengadilan.⁵⁰

Oleh karena itu, hukum material juga harus dikuasai dengan baik dalam menyusun gugatan, karena hal itu sangat menentukan dikabulkannya

⁴⁹ Harahap, M. Yahya. Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Cet. Ke-14. Jakarta: Sinar Grafika, 2014, h.77

⁵⁰ Ibid, h.78

atau ditolaknya suatu gugatan. Hukum material ini tidak saja menyangkut hal-hal yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan, tetapi juga doktrin- doktrin, teori-teori hukum, dan kebiasaan-kebiasaan dalam kehidupan masyarakat yang sudah dianggap sebagai hukum yang harus dipatuhi.

2.5.5 Formulasi Gugatan

Formulasi gugatan adalah perumusan suatu gugatan yang dianggap memenuhi syarat formal menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat-syarat tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang wajib terdapat dan tercantum dalam gugatan. Pada dasarnya tidak ada aturan yang menetapkan tentang formulasi atau isi gugatan. Akan tetapi, dengan perkembangan praktik, ada kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas posita dan petitum sesuai dengan system *dagvaarding*. Berikut ini diantaranya hal-hal yang harus dirumuskan dalam gugatan⁵¹:

- a. Diturunkan Kepada Pengadilan Sesuai Dengan Kompetensi Relatif Gugatan, secara formal harus diturunkan dan dialamatkan kepada pengadilan sesuai dengan kompetensi relatif yang sesuai dalam Pasal 118 HIR17. Apabila gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif⁵²:

⁵¹ Hutagalung, Sophar Maru, Praktik Peradilan Perdata : Teknis Menangani Perkara di Pengadilan, Jakarta : Sinar Grafika,2010,h.12

⁵² Mertokusumo, Sudikno, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty,2006,h.34

- 1) Mengakibatkan gugatan mengandung cacat formal, karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada pengadilan yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya.
 - 2) Dengan demikian, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
- b. Diberi Tanggal. Ketentuan undang-undang tidak menyebut gugatan harus mencantumkan tanggal. Begitu juga halnya jika surat gugatan dikaitkan dengan pengertian akta sebagai alat bukti, Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, untuk itu di tempat akta itu dibuat”

maupun Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol, dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah

dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan.⁵³ Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.” Tidak menyebutkan tentang pencantuman tanggal pada akta tersebut, namun demi menjamin kepastian hukum atas pembuatan dan penandatanganan surat gugatan sebaiknya dicantumkan tanggal. Hal ini terkait apabila suatu saat ada permasalahan tentang penandatanganan gugatan yang berhubungan dengan tanggal maka bisa segera terselesaikan.

c. Ditanda Tangan Penggugat atau Kuasa.

Penandatanganan gugatan dengan jelas disebut sebagai syarat formal suatu gugatan dalam Pasal 118 ayat 1 HIR yang menyatakan:

“(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

Apabila seseorang penggugat tidak mampu melakukan penandatanganan, maka tanda tangan bisa digantikan dengan cap jempol. Menurut St. 1919-776 cap jempol atau cap ibu jari tangan bisa disamakan

⁵³ Ibid,h.35

dengan tanda tangan (*Handtekening*), akan tetapi agar benar-benar sah sebagai tanda tangan harus dipenuhi syarat yaitu cap jempol tersebut harus dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang (camat, hakim, atau panitera).

Apabila hakim menemukan cap jempol yang belum dilegalisir dalam surat gugatan, maka ⁵⁴:

- 1) Hakim menyatakan gugatan cacat formal, atas alasan cap jempol tidak dilegalisir.
- 2) Hakim memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk melegalisir dahulu.

d. Identitas Para Pihak. Penyebutan identitas dalam gugatan merupakan syarat formal keabsahan gugatan. Gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak, apalagi tidak menyebutkan identitas tergugat, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada. Identitas para pihak yang disebut dalam gugatan diantaranya adalah⁵⁵:

- 1) Nama lengkap
- 2) Umur
- 3) Agama
- 4) Pekerjaan
- 5) Alamat atau tempat tinggal.

⁵⁴ Wardah, Sri, Sutiyoso, Bambang, Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya Di Indonesia, Yogyakarta : Gama Media, 2007, h.54

⁵⁵ Hermawan, Mashudy, Dasar-dasar Hukum Pembuktian, Surabaya : UMSurabaya, 2007, h.45

e. Posita. Posita atau fundamental petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*Grondslag Van De Lis*). Posita berisi tentang keadaan atau peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugatan. Mengenai hal-hal yang perlu diperhatikan dalam perumusan posita ada dua teori:

- 1) Substantierings Theorie. Dalam teori ini dinyatakan, suatu gugatan tidak cukup hanya menyebutkan dasar hukum yang menjadi tuntutan, tetapi harus disebutkan pula kejadian-kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan itu dan menjadi sebab timbulnya peristiwa hukum tersebut (*Feitelijke Gronden*).⁵⁶
- 2) Individualiserings Theorie. Sedangkan dalam teori yang kedua ini disebutkan, suatu gugatan cukup disebutkan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang menunjuk kan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (*Rechts Gronden*), tanpa harus menyebutkan dasar atau sejarah terjadinya hubungan tersebut, karena hal ini dapat dikemukakan dalam sidang-sidang yang akan datang dan disertai dengan pembuktian. Dalam pelaksanaannya kedua teori tersebut tidak bisa dipisah dan berdiri sendiri-sendiri. Sehubungan dengan itu, posita yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur⁵⁷:
 - a) Dasar hukum. Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek

⁵⁶ Sarwono SH., M Hum., Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik. Jakarta : Sinar Grafika, 2011,h.65

⁵⁷ Ibid,h.65

yang disengketakan, dan antara penggugat dan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

b) Dasar fakta. Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau berhubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat dan penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.

f. Petitum. Syarat formulasi gugatan yang lain adalah petitum. Petitum adalah tuntutan yang diminta oleh penggugat agar dikabulkan oleh hakim. Bagian ini berisi pokok tuntutan pengguga, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang dibebankan kepada tergugat. Macam-macam bentuk petitum diantaranya adalah⁵⁸:

- 1) Bentuk tunggal. Petitum disebut berbentuk tunggal, apabila deskripsi yang menyebut satu persatu pokok tuntutan, tidak diikuti dengan susunan deskripsi petitum lain yang bersifat *subside*. Petitum tunggal tidak boleh berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono* saja, tetapi harus berbentuk rincian satu persatu.
- 2) Bentuk alternative. Petitum bentuk alternatif dapat diklasifikasi dalam dua bentuk, yaitu:

⁵⁸ hattib, Rasyid dan Syaifuddin., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik Pada Peradilan Agama. Yogyakarta : UII,2009, h.13

- a) Petitum primair dan petitum subsidair sama-sama dirinci satu persatu dengan rincian yang saling berbeda. Misalnya, pada angka 1 dan 2 petitum primair penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah, dan menghukum tergugat untuk menyerahkan barang tersebut kepada penggugat yang diikuti tuntutan ganti rugi. Sedangkan pada angka 1 dan 2 petitum subsidair penggugat meminta dinyatakan sebagai pemilik barang, dan meminta agar tergugat dihukum untuk membayar harga barang.
- b) Petitum primair dirinci, diikuti dengan petitum subsidair berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono*. Dalam hal ini sifat subsidernya tidak mutlak, hakim bebas mengambil seluruh atau sebagian tuntutan primer dan mengesampingkan *ex aequo et bono*.

2.5.6 Alasan Tidak Diterimanya Gugatan (*Niet Onvankelijk Verklanard*)

Setelah penggugat membuat gugatan dan diserahkan ke pengadilan maka pengadilan berkewajiban memeriksa surat gugatan tersebut bisa diterima atau tidak. Adapun alasan-alasan Pengadilan mengambil keputusan menyatakan suatu gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklanard*) adalah sebagai berikut⁵⁹:

- 1) Gugatan tidak berdasarkan hukum.

Gugatan yang dibuat oleh penggugat adalah tidak berdasarkan pada hukum. Hal ini biasanya terjadi pada legal standing gugatan, atau

⁵⁹ *Op. Cit*, Sarwono, h.35

gugatan tersebut tidak ditanda tangani atau cap jempol dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.

Penyebab lain adalah masalah yang dipersengketakan adalah sudah terjadi sangat lampau dan sudah terselesaikan (*kadaluwarsa*), atau masalah itu belum terjadi tapi dipersengketakan (*Premature*).

2) Gugatan *error in persona*.

Gugatan yang salah orang atau terjadi kesalahan dalam menyebut para pihak bisa menyebabkan gugatan tidak diterima. Hal-hal yang menyebabkan *error in persona* diantaranya adalah:

- a. Kesalahan penggugat dalam menuliskan identitas para pihak seperti nama lengkap dan alamat tempat tinggal para pihak.
- b. Kesalahan penggugat dalam menyeret pihak lain seperti kurangnya menyebut para pihak dalam masalah waris.

3) Gugatan *obscuur libel*.

Gugatan yang tidak jelas atau tidak terang (*Obscuur Libel*) berakibat tidak diterimanya gugatan. Kekaburan suatu gugatan atau ketidakjelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut ⁶⁰:

- a. Posita (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya.

⁶⁰ Hutagalung, Sophar Maru, Praktik Peradilan Perdata : Teknis Menangani Perkara di Pengadilan, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, h.20

- b. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa
- c. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri.
- d. Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum.
- e. Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*

4) Gugatan tidak sesuai kompetensi absolut dan relative.

Penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan yang salah dan tidak sesuai dengan kompetensi *absolute dan relative*. Hal ini diatur dalam Pasal 118 HIR.

5) Gugatan *nebis in idem*.

Gugatan yang diajukan adalah sama dengan gugatan sebelumnya dan perkaranya itu sudah diputus. Maka gugatan tersebut tidak dapat diajukan kembali. Dan pengadilan wajib menolak atau menganggap gugatan tidak dapat diterima.

Apabila gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklanard*) maka pengadilan berkewajiban memutuskan bahwa perkara tersebut tidak dapat diterima atau pengadilan tidak berwenang untuk mengadili.

2.6 Tinjauan Tentang Force Majeure

Force majeure merupakan salah satu konsep dalam hukum perdata dan diterima sebagai prinsip dalam hukum. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa⁶¹:

Force majeure atau vis major dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya atau lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian. Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban.

Mieke Komar Kantaatmadja memberikan pandangan senada yaitu⁶²:

1. Perubahan suatu keadaan tidak terdapat pada waktu pembentukan perjanjian.
2. Perubahan tersebut perihal suatu keadaan yang fundamental bagi perjanjian tersebut.
3. Perubahan tersebut tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak.
4. Akibat perubahan tersebut haruslah radikal, sehingga mengubah luas lingkup kewajiban yang harus dilakukan menurut perjanjian itu.
5. Penggunaan asas tersebut tidak dapat diterapkan pada perjanjian perbatasan dan juga terjadinya perubahan keadaan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan tuntutan.

⁶¹ H. Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Prenamedia Group, 2018, h. 115

⁶² P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia Cetakan ke-3*, (Jakarta: Kencana, 2017, h. 295

Force majeure pengaturannya di Indonesia terdapat dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, namun apabila dikaji lebih lanjut ketentuan tersebut lebih menekankan bagaimana tata cara penggantian biaya, rugi dan bunga akan tetapi dapat dijadikan acuan sebagai pengaturan force majeure. Pada klausa force majeure memberikan perlindungan yang diberikan dari terhadap kerugian yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.

Force majeure atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk. Adapun macam-macam keadaan memaksa, yaitu⁶³:

- a. Keadaan memaksa yang absolut (*absolut onmogelijkheid*). Keadaan memaksa yang absolut merupakan suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar

⁶³ Handri Raharjo, Hukum Perusahaan, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009, h.25

b. Keadaan memaksa yang relatif (*relatieve onmogelijkheid*). Keadaan memaksa yang relatif, merupakan suatu keadaan yang menyebabkan debitur mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Pada pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.

Riduan Syahrani menjelaskan *overmacht* sering juga disebut *force majeure* yang lazimnya diterjemahkan dengan keadaan memaksa dan ada pula yang menyebut dengan “sebab kahar”.⁶⁴ Apabila dicermati pengaturan mengenai *force majeure* di Indonesia terdapat dalam dalam KUHPerdara tidak terdapat pasal yang mengatur *force majeure* secara umum untuk suatu kontrak bilateral, sehingga tidak terdapat patokan yuridis secara umum yang dapat digunakan dalam mengartikan apa yang dimaksud dengan *force majeure*.

Oleh sebab itu, untuk menafsirkan apa yang dimaksud dengan *force majeure* dalam KUHPerdara hal yang dapat dilakukan adalah menarik kesimpulan–kesimpulan umum dari pengaturan-pengaturan khusus yaitu pengaturan khusus tentang *force majeure* yang terdapat dalam bagian pengaturan tentang ganti rugi, atau pengaturan resiko akibat

⁶⁴ hmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* cetakan ke tiga, Jakarta, Rajawali Pers, 2010, h.67

force majeure untuk kontrak sepihak ataupun dalam bagian kontrak-kontrak khusus (kontrak bernama).

Ketentuan dalam KUHPerdato mengenai ketentuan umum force majeure terdapat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdato, Pada dasarnya ketentuan tersebut hanya mengatur masalah force majeure dalam hubungan dengan penggantian biaya rugi dan bunga saja. Force majeure dalam hukum perdata diatur dalam buku III B.W dalam pasal 1244 dan 1245 KUHPerdato. Rumusan kausa *force majeure* dalam KUHPerdato dapat dirinci sebagai berikut⁶⁵:

1. Pertama, peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut haruslah “tidak terduga“ oleh para pihak, atau tidak termasuk dalam asumsi dasar (basic assumption) pada saat para pihak membuat kontrak itu (Pasal 1244 KUHPerdato);
2. Kedua, peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan presentasi (pihak debitur) tersebut (Pasal 1244 KUHPerdato);
3. Ketiga, peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure itu diluar kesalahan pihak debitur, (Pasal 1244 KUHPerdato);
4. Keempat, peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut bukan kejadian yang disengaja oleh Debitur. Ini merupakan perumusan yang kurang tepat, sebab yang semestinya

⁶⁵ Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Alumni, Bandung, 2003,h.48

tindakan tersebut “diluar kesalahan para pihak (Pasal 1545 KUHPerdara), bukan tidak sengaja”. Sebab, kesalahan para pihak baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak sengaja, yakni dalam bentuk “kelalaian” (negligence);

5. Kelima, para pihak tidak dalam keadaan itikat buruk (Pasal 1244 KUHPerdara);
6. Keenam, jika terjadi force majeure, maka kontrak tersebut menjadi gugur, dan sedapat mungkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan perjanjian (Pasal 1545 KUHPerdara);
7. Ketujuh, jika terjadi force majeure, maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi. Vide Pasal 1244 juncto Pasal 1245, juncto Pasal 1553 ayat (2) KUHPerdara. Akan tetapi karena kontrak yang bersangkutan menjadi gugur karena adanya force majeure, maka untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur keadilan, pemberian restitusi atau quantum merit tentu masih dimungkinkan; dan
8. Kedelapan, resiko sebagai akibat dari force majeure, beralih dari pihak kreditur kepada pihak debitur sejak saat seharusnya barang tersebut diserahkan (vide Pasal 1545 KUHPerdara). Pasal 1460 KUHPerdara mengatur hal ini secara tidak tepat (di luar sistem).

Setelah menganalisis mengenai ketentuan dan kedudukan force majeure di Indonesia nyatanya belum terdapat pengaturan yang jelas

dan komprehensif mengenai force majeure, karena Indonesia masih menggunakan ketentuan warisan dari Belanda yang kemungkinan sudah tidak lagi relevan dengan keadaan ekonomi Indonesia saat ini. padahal ketentuan ini sangat dibutuhkan dan sangat berpengaruh terhadap iklim usaha dan pembangunan ekonomi di Indonesia

2.7 Tinjauan Umum Tentang Asas Ultra Petita

Asas ultra petitum adalah putusan yang mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut atau melebihi dari yang dituntut. Asas ini sangat berkaitan dengan asas hakim yang pasif di mana kepasifan hakim dapat dilihat dari dua dimensi ⁶⁶:

1. Pertama, ditinjau dari visi inisiatif datangnya perkara, maka ada atau tidaknya gugatan tergantung para pihak yang berkepentingan yang merasa dan dirasa bahwa haknya dilanggar oleh orang lain.
2. Kedua, ditinjau dari visi luas pokok sengketa, ruang lingkup gugatan serta kelanjutan pokok perkara maka hanya para pihak yang berhak untuk menentukan sehingga hakim hanya bertitik tolak kepada peristiwa yang diajukan oleh para pihak.

⁶⁶ elvy Christin, *Varia Peradilan* (Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2011), h. 63

Pada kenyataannya, hakim yang pasif ini khususnya terhadap asas ultra petitum yang dasar hukumnya pasal 178 HIR, pasal 189 RBg yang berbunyi “Hakim dilarang mengabdikan atau menjatuhkan putusan melebihi dari pada yang dituntut”. Hal ini dalam penerapannya sudah mengalami pergeseran. Mahkamah Agung RI dalam beberapa yurisprudensi bersifat ganda, di mana satu pihak tetap mempertahankan eksistensi ketentuan pasal 178 HIR dan 189 RBg secara utuh, dilain pihak ketentuan tersebut mengalami modifikasi, pergeseran dan perubahan pandangan agar hakim dalam memutus perkara perdata bersifat lebih aktif.

Putusan Mahkamah Agung RI yang tetap mempertahankan eksistensi ketentuan pasal 178 HIR dan 189 RBg antara lain dalam yurisprudensi berikut ini⁶⁷:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970, dalam perkara Sih Kanti lawan Pak Trimo dan Bok Sutoikromo dengan kaidah dasar pertimbangannya bahwa “ Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena putusannya menyimpang dari pada yang dituntut dalam surat gugat, lagi pula putusannya lebih menguntungkan pihak tergugat, sedangkan sebenarnya tidak ada tuntutan rekonvensi dan

⁶⁷ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, 2010, h. 18

Peraturan Pengadilan Tinggi juga harus dibatalkan, karena hanya memutus sebagian saja dari tuntutan.

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2827 K/Pdt/1987 tanggal 24 Februari 1988 dalam perkara antara Lie Sie Tjien Sien dengan dasar pertimbangan bahwa hakim dalam menyusun pertimbangan suatu putusan perdata adalah tidak boleh menyimpang dari dasar gugatan yang didalilkan oleh penggugat di dalam gugatannya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mempermudah penelitian penulis menggunakan metode sebagai berikut:

3.1 Jenis dan sifat penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yakni⁶⁸ Penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan untuk memahami perwujudan keadilan dalam hukum keperdataan pada putusan Pengadilan tinggi Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR. Penelitian hukum normatif ini, mencakup penelitian terhadap konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁶⁹

3.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Konsep (*Conseptual Approach*) yaitu mencari peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis dan mencari asas-asas, doktrin–doktrin serta sumber hukum dalam arti filosofis tinjauan yuridis terhadap perkara keperdataan perihal wanprestasi pada pengadilan tinggi Nomor.240/pdt/2018/pt.pbr.

⁶⁸ Zulkifli dkk, *Buku Panudan penulisan skripsi dan artikel ilmiah*, Universitas Pasir Pengaraian, Rokan Hulu, 2017, h.11

⁶⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, kencana, 2006, h. 141.

3.3 Data dan Sumber Data

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku literatur yang mendukung dengan pokok masalah yang dibahas.⁷⁰ Data sekunder disamping buku-buku juga dapat berupa, perundang-perundangan, internet, skripsi, tesis, disertasi dan data-data lain yang berhubungan dengan penulisan.

1. Bahan hukum primer, berupa:
 - a. Undang-undang 1945
 - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab ke-III Tentang Perikatan
 - c. Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
 - d. Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan dan PP No.17 Tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan serta PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Milik.
2. Bahan hukum sekunder, berupa:
 - a. Buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan penelitian
 - b. Makalah-makalah yang berkaitan dengan penelitian
 - c. Artikel yang berkaitan dengan penelitian
3. Bahan hukum tersier, berupa:
 - a. Kamus
 - b. Ensiklopedi
 - c. Bahan referensi lainnya yang berkaitan dan mendukung penelitian.

⁷⁰ *Ibid*, h.17

3.4 Teknik Pengumpulan data

Penulisan ini dilakukan dengan studi pustaka yaitu dengan cara membaca peraturan perundang-undangan, buku-buku dan mempelajari literatur-literatur yang selanjutnya diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan masing-masing pokok bahasannya.⁷¹

3.5 Analisis data

Teknik analisis data merupakan pengelolaan data dari data-data yang sudah terkumpul. Diharapkan dari pengelolaan data tersebut dapat diperoleh gambaran yang akurat dan kongkrit dari obyek penelitian. Teknik yang digunakan adalah metode analisis *preskriptif*, analisis dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau seharusnya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁷²

3.6 Definisi Operasional:

- a. Analisis adalah ktivitas yang terdiri dari serangkaian kegiatan seperti, mengurai, membedakan, memilah sesuatu untuk dikelompokkan kembali

⁷¹ *Ibid*, h.2

⁷² *Ibid*,h.3

menurut kriteria tertentu dan kemudian dicari kaitannya lalu ditafsirkan maknanya.⁷³

- b. Putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (kontentius).⁷⁴
- c. Pengadilan Tinggi adalah sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota Provinsi sebagai Pengadilan Tingkat Banding terhadap perkara-perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri.⁷⁵
- d. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁷⁶
- e. PT.bercahardyaperkasa adalah Nama suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa penyediaan internet.
- f. Perspektif adalah konteks sistem dan persepsi visual adalah cara bagaimana objek terlihat pada mata manusia berdasarkan sifat spasial, atau dimensinya dan posisi mata relatif terhadap objek.⁷⁷

⁷³ Rasjidi, Lili dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h.60

⁷⁴ *Ibid*, h.61

⁷⁵ Wikipedia, https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_Tinggi, di unduh pada tanggal 2 Januari 2020

⁷⁶ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, h.99

⁷⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 2000, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, h.63

g. Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. John Rawls, filsuf Amerika Serikat yang dianggap salah satu filsuf politik terkemuka abad ke-20, menyatakan bahwa Keadilan adalah kelebihan (*virtue*) pertama dari institusi sosial, sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran.⁷⁸

⁷⁸ H.M. Agus Santoso, 2012, *Hukum, Moral, dan Keadilan, sebuah kajian filsafat hukum*, kencana, Jakarta, h.49